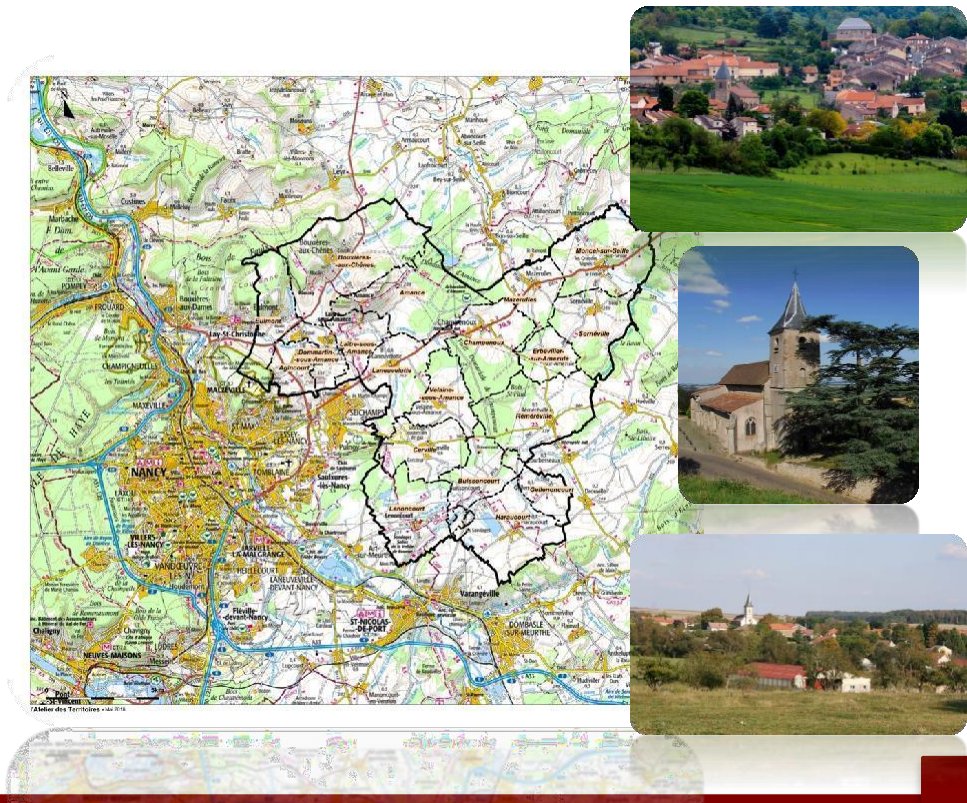




Communauté de Communes Seille et Grand Couronné

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

5 - Règlement écrit



Document conforme à la délibération du conseil communautaire en date du 5 février 2026 approuvant la révision allégée n°3 du PLUi secteur Grand Couronné

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS	p.2
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2 : Division du territoire en zones	p.3
Article 3 : Adaptations mineures	p.5
Article 4 : Prise en compte des constructions existantes	p.6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	p.7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.18
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p.19
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p.24
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	p.27
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UL	p.29
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UX	p.31
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UY	p.34
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p.37
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p.38
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUE	p.41
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUX	p.43
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p.46
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.47
Dispositions applicables à la zone A	p.48
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	p.54
Dispositions applicables à la zone N	p.55
TITRE VII - ANNEXES	p.63
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	p.64
2. Définition de la surface de plancher	p.67
3. Définition des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions	p.68
4. Glossaire	p.70
5. Liste des essences locales conseillées	p.74
6. Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous- destinations de constructions pouvant être réglementée	p.75
7. Liste des emplacements réservés	p.78
8. Éléments remarquables du paysage et du patrimoine	p.81

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL –
TERRITOIRE DU GRAND COURONNE**

REGLEMENT

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire du Grand Couronné.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines (dites "zones U")Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

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

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

- ✚ **Les zones UA** qui correspondent au centre ancien des communes ;
- ✚ **Les zones UB** qui correspondent aux extensions plus récentes de l'urbanisation (urbanisation au coup par coup ou sous forme de lotissements par exemple). Elle comprend plusieurs secteurs :
 - **Les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd** où des dispositions particulières s'appliquent,
 - **Un secteur UBh** spécifique à la sédentarisation des gens du voyage,
 - **Un secteur UBp**, concerné par une problématique de pollution du sol.
- ✚ **Les zones UE** destinées à l'accueil d'équipements publics ou collectifs nécessaires aux missions de services publics ;
 - **Un secteur UEb** situé à Bouxières-aux-Chênes où des dispositions particulières s'appliquent.
- ✚ **Les zones UL** destinées à l'accueil d'équipements publics ou collectifs liées aux sports et aux loisirs ;
- ✚ **Les zones UY** destinées à l'accueil d'activités économiques à l'exception des activités d'entrepôt et d'industrie. Elle comprend un secteur UYa.
- ✚ **Les zones UX** destinées à l'accueil d'activités économiques.

Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

Articles R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- ✚ **Les zones 1AU**, réservées aux nouveaux secteurs résidentiels du territoire communautaire, correspondent à des zones d'urbanisation à court ou moyen terme, majoritairement réservées à l'habitat. Les équipements, services et activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone peuvent y être autorisés ;
- ✚ **Les zones 1AUE** sont destinées à l'accueil d'équipements publics ou collectifs nécessaires aux missions de services publics ;
- ✚ **Les zones 1AUX** sont les zones d'urbanisation future destinées à l'accueil des activités économiques.
- ✚ **Les zones 2AU** correspondent à des zones d'urbanisation à long terme, fermée à l'urbanisation à la date d'approbation du PLUi.

Les zones agricoles (dites "zones A")

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

- ✚ **La zone A comprend**
 - Un secteur Aa, inconstructible.

- Un secteur As correspondant aux zones d'exploitations salifères
- Un secteur Ae permettant la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

La zone N comprend également les secteurs de zone suivants :

- ✚ Un secteur Nag en lien avec l'habitat insolite ;
- ✚ Un secteur Ne destiné à l'accueil d'équipements publics ou collectifs nécessaires aux missions de services publics ;
- ✚ Un secteur Nj correspondant à des secteurs de jardins ;
- ✚ Un secteur Ni lié aux activités de loisirs ;
- ✚ Un secteur Np sur des emprises potentiellement polluées ;
- ✚ Un secteur Nv correspondant à des secteurs de vergers
- ✚ Un secteur Ns correspondant aux zones d'exploitations salifères
- ✚ Un secteur Nx pour les activités économiques isolées.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également des secteurs, espaces et éléments graphiques définis aux articles R.151-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant, régulièrement édifié, n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, seuls sont autorisés sur cet immeuble les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Sont admises les extensions des constructions existantes lorsque leur destination n'est pas autorisée dans la zone.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – TERRITOIRE DU GRAND COURONNE

REGLEMENT

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

En plus des dispositions édictées ci-dessous, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions propres à chaque zone prévue au

- titre III dispositions applicables aux zones urbaines ;
- titre IV dispositions applicables aux zones à urbanisées ;
- titre V dispositions applicables aux zones agricoles ;
- ou au titre VI dispositions applicables aux naturelles et forestières.

Rappel :

Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés par une trame hachurée verte figurant sur le règlement graphique doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuités définies selon les milieux par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Biodiversité et Patrimoine » du PLUi.

Le territoire du Grand Couronné est concerné les risques naturels et aléas relatifs aux chutes de blocs de nuls à forts, aux retraits et gonflements des argiles de faibles à forts, aux cavités, aux risques d'inondation, aux mouvements de terrain de faibles à forts et aux risques miniers par la présence de fontis, le risque salifère relatif à l'article R111-3 (nappe salée).

Il est également concerné par la présence de Plan de prévention des Risques Technologiques, par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses ainsi que par la présence de risques liés à l'exploitation salifère (sondages).

Ainsi, sur le territoire du Grand Couronné, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement sont interdits, sauf cas particuliers liés à des raisons sanitaires et/ou de sécurité publique.

- Les travaux sur les éléments du petit patrimoine ou les murets repérés sur les documents graphiques du règlement ayant pour effet de détruire ces éléments de patrimoine. Concernant les murets, les ouvertures peuvent être autorisées lorsqu'elles sont justifiées et liées à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire...). Ces mêmes murets pourront accueillir les coffrets techniques.

- Sont interdits, dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

- Les constructions à moins de 30 mètres de la lisière des Espaces Boisés Classés ou à l'intérieur des marges de recul lorsqu'elles existent au règlement graphique. Le recul de 30 mètres de la lisière des Espaces Boisés Classés peut être ramené à 15 mètres lorsqu'il s'applique en zone urbaine (cf. dispositions graphiques sur le règlement graphique). Ces dispositions ne s'appliquent qu'à la lisière des Espaces Boisés Classés.

Les reconstructions à l'identique après sinistre peuvent cependant être autorisées dans ces marges de recul si une reconstruction différente n'est pas possible en raison de la présence d'un autre risque ou de la configuration du parcellaire de l'unité foncière concernée.

- Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies ou au domaine public figurant sur le règlement graphique.

- Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.
- Après examen du projet, il pourra notamment être demandé, dans les secteurs concernés par l'aléa inondation dans les zones U et AU de respecter des prescriptions d'implantations par rapport aux niveaux de crue ou de soumettre à la condition de ne pas faire obstacle à l'expansion des eaux la réalisation d'affouillements et d'exhaussements des sols.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau de routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
- Dans les secteurs concernés par des aléas ou risques, identifiés sur le plan de zonage et en annexe du PLUi, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumise à limitation ou prescription.
- Dans les secteurs des risques technologiques non couverts par un plan de prévention des risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles définies par arrêt ministériel ou préfectoral, le cas échéant par la réglementation en vigueur pour l'installation concernée.
- En zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les garages collectifs de caravanes, à condition d'être réalisés dans un bâtiment existant

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le cas d'une construction existante, on peut autoriser une exception aux règles d'implantation par rapport au domaine et emprise publics, s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas la règle.
Toutefois, les débords sur le domaine public dans le cas des travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique ne sont pas autorisés sauf dans le cas des bâtiments publics isolés (hors secteur d'alignement de façades continu).
2. De même, des implantations par rapport au domaine public autre que celles prévues dans les règlements par zone peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLUi relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le cas d'une construction existante, on peut autoriser une exception aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas la règle.
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLUi relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

III – Hauteur des constructions

1. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

2. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles.

4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

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

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

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. Ainsi, les architectures à référence traditionnelle extérieures à la région (chalet de montagne, maisons à colombage, toitures flammées...) sont interdites.
4. Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardage, etc.)

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Dans le cas d'une rénovation, réfection ou extension d'une toiture de bâtiments existants, on autorise, pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLUi. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.

b) Façades

- Les pavés translucides en façade sur rue sont interdits.
- Les façades des annexes seront enduites ou d'aspect bois.
- Pour les vérandas, pérgolas et abris de piscine : les structures en PVC ou aluminium et vitrage sont autorisées.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

En cas de rénovation, autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur, en particulier sur les façades remarquables ou notables repérées sur les documents graphiques du règlement. Les portes en arc seront conservées, voire réintégrées dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition.

d) Éléments techniques

- Les éléments techniques (paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public ou, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade, de manière à être le mieux dissimulés possible.

e) Clôtures

Sauf prescription contraire inscrite dans les règlements propres à chaque zone :

- Les clôtures en limite du domaine public ne peuvent excéder 1.80m de hauteur. Les murs pleins sont autorisés dans la limite de 80 centimètres de hauteur sous forme de murets ou de murs bahuts. Au-delà de 80 centimètres et dans la limite de 1,80m hors tout, les dispositifs de clôture complémentaires éventuellement posés en limite du domaine public doivent être composés d'un dispositif à claire-voie comprenant a minima 30% d'ouverture répartis sur la totalité du dispositif.
- Les clôtures posées entre limites séparatives n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Cette limite de hauteur est abaissée à 1,80 mètres pour les clôtures constituées de murs pleins.
- Les parties murées des clôtures sont obligatoirement enduites.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, si elles existent, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (*ex : Hérisson d'Europe*). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaires de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les essences locales devront être favorisées dans les plantations associées aux clôtures.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.
- Ce paragraphe ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

f) Adaptation au terrain naturel

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.
- Hors zones inondables identifiées au règlement graphique où des interdictions ou prescriptions de construction peuvent être demandées, et afin d'éviter les constructions sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus ou en dessous du niveau du terrain naturel.

- g)** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) et les murets repérés sur les documents graphiques du règlement est interdite, en application de l'article L.151- 19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Il en va de même pour les éléments paysagers remarquables naturels repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) : « ● »

Le déplacement des éléments du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine


public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

Dans les secteurs paysagers remarquables repérés sur le règlement graphique, la suppression des haies et bosquets est interdite, à l'exception de leur destruction dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt général (ex : création de pistes cyclables, de cheminement piéton, d'un bassin de rétention...) et dans le cas où cette destruction est inévitable pour la réalisation de ce projet d'aménagement d'intérêt général et guidé par les orientations du PADD.

IV - Concernant les façades remarquables ou notables repérées sur les documents graphiques du règlement : les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) sont à conserver. Leur destruction est interdite.

V - Concernant les murs remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement : les ouvertures potentiellement créées sont limitées à une ouverture piétonne et une ouverture carrossable de 3,5m de large maximum par unité foncière. Les coffrets techniques devront être le mieux intégrés possible à l'environnement.

5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Excepté pour les constructions à usage agricole, les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. On utilisera, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers).
3. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou la suite de symboles «  » devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
4. Les aires de stationnement doivent être végétalisées.
5. Les constructions principales nouvelles s'implantant sur une parcelle arborée devront maintenir 20% minimum de la surface de la parcelle en espace arboré ou en verger.
6. Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière à bâtir ou bâtie doit être traitée ou laissée en surface perméable.

6 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant des normes ci-dessous, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 200m),
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Pour les **constructions nouvelles, lorsqu'elles sont autorisées dans la zone** :

- Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :

- Sauf dispositions particulières inscrites dans le règlement de la zone considérée :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat :

- 2 emplacements par logement

- Pour les constructions à usage :

- hébergement hôtelier et touristique 1 emplacement par chambre ou unité d'hébergement
- restauration 1 emplacement pour 12 m² de salle (surface de plancher)
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher
- cinéma, salles d'art et de spectacles 1 emplacement pour une capacité de 2,5 places
- bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher
- maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits
- artisanat, commerce de détail, commerce de gros 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher
- industrie 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher
- entrepôt 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher
- Pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics non réglementés et les centres de congrès et d'exposition, le nombre de places de stationnement exigé sera fonction de la destination et du fonctionnement de l'équipement.
- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires.

4. Dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** :

- Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place

obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

- Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.

- Dans tous les cas, l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

5. Travaux de transformation d'immeuble(s) existant(s)

- Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

- Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

- Sauf en cas d'impossibilité technique, la création d'un local ou d'un espace pour les bicyclettes est obligatoire.

6. Stationnement pour les vélos :

Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou à usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos est à réaliser. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment, conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX


7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I - Accès

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

3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.
4. Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
5. Tout projet ayant un impact sur le réseau départemental et son fonctionnement doit être soumis à l'accord préalable du Département.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être pourvues :
 - d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres minimum en bout de voirie,
 - sinon d'une aire de retournement en forme de "T" avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
 - sinon d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs d'habitations de l'impasse
3. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole «  » devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Dans les zones A ou N, une alimentation par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés peut être autorisés dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.

II - Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux pluviales

1. Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

2. Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain moyen et fort, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont interdites. Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain faible, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont déconseillées. La carte détaillée de ce risque est présente en annexe du PLUi.
3. En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
4. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement aux réseaux électriques doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Ces prescriptions seront appliquées en zone agricole si cela est possible techniquement et financièrement.

IV – Travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur (dans un rayon de 100 mètres) (concedé par la collectivité ou vertueux) doit privilégier son raccordement.

- A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraîchissement actif, des sources d'énergies renouvelables (y compris le raccordement à un réseau de froid) doivent être mises en place.

- Toute nouvelle construction doit, à minima, respecter la Réglementation Thermique en vigueur.

V – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mis en œuvre (pose de fourreaux en attente).

La réalisation d'infrastructures nouvelles ou leur réfection doit favoriser le passage de gaines contenant les lignes de communications électroniques desservant l'ensemble des constructions.

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL –
TERRITOIRE DU GRAND COURONNE**

REGLEMENT

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à chaque zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

CHAPITRE 1 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations forestières.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les installations suivantes :
 1. les dépôts de toutes natures et les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) ;
 2. les carrières et décharges.

Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS**- Sont autorisées sous conditions :**

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et les annexes techniques, à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, transformation ou extension de bâtiments liés à une exploitation agricole existante et située dans la zone à la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015 ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
3. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que

sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La façade de la construction principale devra être édifiée :
 - à l'alignement du domaine public,
 - en respectant l'alignement de façades en ordre continu lorsque celui-ci est repéré sur le plan par le symbole « ▲ ▲ ▲ »,
 - en recul du domaine public lorsque :
 - des prescriptions d'implantation particulières sont inscrites sur le plan de zonage,
 - les enfilades en front de rue présentent des décrochements ; dans ce cas la façade principale de la construction projetée sera implantée :
 - soit à l'existant en cas de reconstruction,
 - soit dans la bande d'implantation tracée par la construction voisine la plus en saillie et la construction voisine la plus en retrait.

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

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

- la configuration de l'unité foncière ou l'existence de contraintes d'ordre matériel ou sécuritaire entravent la construction à l'alignement, le retrait maximal autorisé étant alors fixé à 15 mètres avec la possibilité de créer un accès dans les conditions permettant l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie,
- la construction est prévue en densification d'un cœur d'îlot dans les conditions permettant l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie,
- la façade de la construction principale est prévue à l'emplacement d'un mur remarquable identifié dans le PLUi et situé dans l'alignement avec le domaine public.

Dans ce cas, la façade de la construction principale est implantée dans une bande de 0 à 15 mètres en retrait dudit mur. Dans ce cadre, le percement de murs remarquables et la réalisation d'accès nouveaux sont autorisés dans la limite

maximale de 3,5 mètres d'ouverture et sous réserve que la configuration de l'unité foncière n'offre pas d'alternative dans l'implantation de l'accès et que le percement et l'accès ainsi créés permettent l'intervention des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le cas où elles se situeraient à l'arrière d'un mur remarquable, les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification 1 du PLUi du secteur Grand Couronné prescrite le 30 novembre 2021 doivent prévoir leur accessibilité de telle sorte qu'un seul percement maximum par mur remarquable soit réalisé.

2. Sauf lorsqu'en raison des exceptions ci-avant précisées la construction principale ne peut pas s'implanter à l'alignement du domaine public, le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines afin de respecter l'alignement existant.
3. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
5. Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Dans les secteurs de règles architecturales particulières (ordre continu) :

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux autres limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres. Néanmoins, pour les constructions ou parties de la construction dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4,00 mètres, l'implantation en limite est autorisée. Pour les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20m², ce recul minimum est porté à 1,00 mètre.
3. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres ou lorsqu'il est situé à l'angle de deux rues, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite (ou les autres limites) devra être au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

4. Lorsque le terrain présente une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison (mur, muret, ...) de 2 mètres de hauteur minimum.
5. Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

III – Hauteur des constructions

1. Dans les **secteurs de règles architecturales particulières** mis en place afin de maintenir les alignements existants dans les centres anciens :
 - les constructions s'aligneront à la hauteur des égouts voisins,
 - entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, l'égout de toiture se placera soit :
 - à l'existant.
 - à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
 - en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
2. Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres à la faîtière. Pour les bâtiments agricoles, cette hauteur à la faîtière est portée à 12 mètres.
3. Dans le cas particulier de l'extension contigüe, latérale ou arrière, d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage) de la construction existante. Une extension « latérale ou arrière » s'oppose à la façade sur rue de la construction.
4. Pour les constructions annexes non agricoles, la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.

IV – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des annexes non habitables (hors annexes agricoles) à édifier sur une même unité foncière et non accolées à la construction principale ne pourra être supérieure à 50 m² (hors piscine).

4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Toitures

FORME:

La toiture pourra représenter jusqu'à 4 pans maximum avec un pan principal sur rue. Les toitures terrasses/plates ne sont pas autorisées.

ASPECT:

Les couvertures seront d'une teinte de rouge, nuancé de rouge à brun, et présenteront un aspect tuile.

LES OUVERTURES DE TOITURE:

Les terrasses et pièces ne sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Elles doivent se situer à l'arrière de la construction.

Les velux sont autorisés sans contrainte d'alignement

Les chiens assis sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent se situer à l'arrière de la construction.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES :

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les règles des toitures s'appliquent aux annexes et extensions sauf pour les pergolas, les vérandas et les abris de jardin.
- dans le cas d'une rénovation ou d'une réfection, il est autorisé pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLUi. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture.

b) Façades

- Les pignons sur rue sont proscrits sauf à l'angle de 2 voies.
- Les façades sur rue seront sans balcon.
- Les abris et dépendances ne seront pas construits avec des moyens de fortune.
- Les enduits de couleurs criardes sont interdits. L'aspect et la couleur de la façade doivent s'harmoniser avec les constructions existantes dans les centres villages en recherchant l'aspect des enduits traditionnels locaux (teintes pierres locales beiges à beige rosé ou ocré).

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s) sur rue :
 - Les volets roulants sont tolérés à condition que les caissons soient intégrés à la fenêtre ou à la façade.
 - Les percements devront être plus hauts que larges, à l'exception des portes de garages, des petites fenêtres de combles/grenier et des fenêtres de toit.
 - Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel.
 - Autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur, en particulier sur les façades remarquables repérées sur les documents graphiques du règlement. Les portes en arc seront conservées, voire réintégrées dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition.
 - Les fenêtres de toit devront être installées dans l'alignement des fenêtres de façades existantes.
 - Les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
 - Le blanc pur et le blanc signalisation sont interdits pour les portes, fenêtres et volets.

e) Clôtures

- Les murs pleins sont autorisés jusqu'à 1,80 m de hauteur en limite du domaine public lorsqu'ils s'insèrent dans la continuité de murs pleins latéraux existants.
- Les murs de pierres sèches devront être conservés et restaurés.

- Les murs latéraux et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

f) Protection des murs :

Une mesure de protection est mise en œuvre afin de conserver certains murs et ainsi maintenir au village les caractéristiques qui en font l'attrait. Ces murs ne pourront être démontés, à moins d'être remontés à l'identique. Dans le cadre de l'entretien ou de la remise en état, l'esthétique originelle du mur devra être conservée ou restituée. Des ouvertures pourront y être réalisées à condition qu'elles soient rendues nécessaire pour l'accès et/ou la constructibilité de la parcelle.

- g)** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

CHAPITRE 2 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

Elle comprend un secteur UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBp ainsi qu'un secteur UBh.

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Cette zone est concernée par la présence d'orientation d'aménagement et de programmation qu'il convient de respecter (pièce n°6 du PLUi).

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les exploitations forestières.
2. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

- Les installations suivantes :

1. les dépôts de toutes natures et les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) ;
2. les carrières et décharges.

- Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

- **Sont autorisées sous conditions :**

4. En **secteur UBc**, les constructions à usage d'habitation à condition d'implanter les pièces de vie hors côte d'eau.
5. En **secteur UBp**, tout projet de création de logements nécessite une dépollution des sols.
6. En **secteur UBh**, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à la sédentarisation des gens du voyage.
7. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ainsi que les annexes techniques, à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, transformation ou extension de bâtiments liés à une exploitation agricole existante et située dans la zone à la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015 ;
8. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
9. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf disposition graphique inscrite sur le règlement graphique et hors secteurs UBb et UBa, la façade principale de la construction principale doit se situer dans la bande des 15 mètres comptées depuis la voie existante, à modifier ou à créer.
2. En **secteur UBd**, aucune construction, extension ou transformation des bâtiments existants ne doit être implantée entre l'emprise publique et la façade du bâtiment principal.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Les autres constructions doivent être réalisées en retrait de la construction principale sauf les carports qui peuvent s'implanter à l'avant de la construction principale.
5. Un recul des 3 mètres minimum des constructions est à respecter depuis les emprises publiques qui ne correspondent pas à des voies de circulation automobile (espace vert, cheminement piéton...).
6. Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2. Pour les annexes d'une surface de plancher inférieur à 20m², ce recul minimum est porté à 1,00 mètre.
3. Les dispositions de ce paragraphe II ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres à la faîtière pour les constructions principales ou 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout.
2. **En secteur UBb**, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres à la faîtière pour les constructions principales.
3. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra se prêter à l'aménagement de plus d'un seul niveau habitable. Un grenier en comble est toutefois autorisé.
4. Dans le cas particulier de l'extension contigüe, latérale ou arrière, d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage) de la construction existante.
Une extension "latérale ou arrière" s'oppose à la façade sur rue de la construction.
5. Pour les constructions annexes non agricoles, la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
6. Pour les constructions agricoles, la hauteur est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres à la faîtière, en excluant les constructions et installations de faibles emprises au sol de type silos.
7. Les dispositions de ce paragraphe III ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

IV – Emprise au sol des constructions

1. **En secteur UBe**, les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation sont admises dans la limite de 10 % de la superficie initiale à la date d'approbation du présent PLUi.
2. L'emprise au sol totale des annexes non habitables (hors annexes agricoles) à édifier sur une même unité foncière et non accolées à la construction principale ne pourra être supérieure à 50 m² (hors piscine).

4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) Clôtures

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à 2 mètres de hauteur en limite séparative.

CHAPITRE 3 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole et forestière
 - aux commerces (Sauf celles autorisées sous conditions en secteur UEb)
 - à l'industrie,
 - aux entrepôts,
 - à l'habitation, à l'exception des constructions admises sous conditions dans la zone
2. Les installations suivantes :
 - les dépôts de toutes natures et les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les carrières et décharges

Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Les constructions destinées :

- au logement dès lors qu'il est réservé à la surveillance des équipements existants ou prévus dans la zone.

2. Les installations suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

3. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

En secteur UEb,

Les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail et la restauration
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- aux équipements sportifs
- aux autres équipements recevant du public

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 4 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

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

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

+ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole et forestière
 - aux commerces
 - à l'industrie,
 - aux entrepôt,
 - à l'habitation, à l'exception des constructions admises sous conditions dans la zone
2. Les installations suivantes :
 - les dépôts de toutes natures et les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les carrières et décharges

Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

+ 2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Les constructions destinées :

- au logement dès lors qu'il est réservé à la surveillance des équipements existants ou prévus dans la zone.
 - les équipements et installations légères liées aux sports et aux loisirs.
2. Les installations suivantes :
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 3. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions répondant aux destinations suivantes :
 - à l'exploitation agricole et forestière
2. Les constructions répondant aux sous-destinations suivantes :
 - à l'hébergement
 - aux salles d'art et de spectacle
 - aux cinémas
 - aux centres de congrès et d'exposition
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - aux autres équipements recevant du public
 - à l'habitation, à l'exception des constructions admises sous conditions dans la zone
 - aux commerces de détails
3. Les installations suivantes :
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les carrières et décharges

Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Le logement dès lors que sa surface est intégrée ou accolée à la construction principale d'activité et qu'il est réservé à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone ou dans le bâtiment et dans la limite d'une surface de plancher limitée à 80m² par activité.
2. les installations et constructions liées aux missions et services publics.
3. Les installations suivantes :
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
4. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La façade principale de la construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existante, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres.
4. Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la faîtière du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque la limite séparative jouxte des zones UA, UB et 1AU.
2. Pour les annexes d'une surface de plancher inférieur à 20m², ce recul minimum est porté à 1,00 mètre.
3. Les dispositions de ce paragraphe II ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

III – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres à la faîtière ou à l'acrotère. Cette hauteur ne s'applique pas pour les superstructures ou équipements techniques (de type silos par exemple).
2. Les dispositions de ce paragraphe III ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics et aux constructions de type silos ou autres constructions de grande hauteur, justifiée par la fonction du bâtiment.

4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts liés à une activité économique autorisée dans la zone devront faire l'objet d'un accompagnement végétal ou maçonné afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Les éléments techniques devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

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

CHAPITRE 6 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

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

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Elle comprend un secteur UYa.

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions répondant aux destinations suivantes :
 - à l'exploitation agricole et forestière
2. Les constructions répondant aux sous-destinations suivantes :
 - à l'hébergement
 - aux salles d'art et de spectacle
 - aux cinémas
 - aux centres de congrès et d'exposition
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - aux équipements sportifs
 - aux entrepôts, sauf en secteur UYa,
 - à l'industrie.
3. Les installations suivantes :
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les carrières et décharges

Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Le logement dès lors que sa surface est intégrée ou accolée à la construction principale d'activité et qu'il est réservé à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone ou dans le bâtiment et dans la limite d'une surface de plancher limitée à 80m² par activité.
2. Les installations et constructions liées aux missions et services publics.
3. Les installations suivantes :
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
4. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La façade principale de la construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres.
4. Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la faîtière du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Pour les annexes d'une surface de plancher inférieur à 20m², ce recul minimum est porté à 1,00 mètre.
3. Les dispositions de ce paragraphe II ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

III – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres à la faîtière ou à l'acrotère. Cette hauteur ne s'applique pas pour les superstructures ou équipements techniques (de type silos par exemple).
2. Les dispositions de ce paragraphe III ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics et aux constructions de type silos ou autres constructions de grande hauteur, justifiée par la fonction du bâtiment.

+ 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dépôts liés à une activité économique autorisée dans la zone devront faire l'objet d'un accompagnement végétal ou maçonné afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public.

+ 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Les éléments techniques devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

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

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL –
TERRITOIRE DU GRAND COURONNE**

REGLEMENT

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

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

Cette zone est concernée par la présence d'orientations d'aménagement et de programmation qu'il convient de respecter (pièce n°6 du PLUi).

Par ailleurs, la zone 1AU de Cerville, située rue de la Vigne Jacquin / Chemin derrière le Haut doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les exploitations forestières et agricoles.
2. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

- Les installations suivantes :

1. les dépôts de toutes natures et les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) ;
2. les carrières et décharges.

Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

2. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf en cas de disposition particulière inscrite sur le règlement graphique, la façade de la construction principale devra être édifiée dans la bande située entre 0 et 15 m comptés depuis l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation : les règles précédentes ne s'appliquent qu'à l'une des voies.
Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3,00 mètres.
3. Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la faîtière du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Rappel : La hauteur à la faîtière est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
2. Les annexes dont la surface de plancher est limitée à 20m² seront implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.
3. Les dispositions de ce paragraphe II ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

III – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres à la faîtière pour les constructions principales ou 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout.
2. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra se prêter à l'aménagement de plus d'un seul niveau habitable.

3. Dans le cas particulier de l'extension contigüe, latérale ou arrière, d'une construction existante : la hauteur maximum (faîtage) de l'extension projetée ne pourra dépasser la hauteur maximum (faîtage) de la construction existante.
Une extension "latérale ou arrière" s'oppose à la façade sur rue de la construction.
4. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
5. Les dispositions de ce paragraphe III ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

IV – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des annexes non habitables à édifier sur une même unité foncière et non accolées à la construction principale ne pourra être supérieure à 50 m² (hors piscine).

4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) Clôtures

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à 2 mètres de hauteur en limite séparative.

b) Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes et extensions sauf pour les pergolas, les vérandas et les abris de jardin.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

I- Accès

Les voies d'accès à la zone urbanisée présenteront une largeur d'a minima 5 mètres calculée à partir des limites de la chaussée hors trottoirs, cheminements doux et stationnements pour les voies à double sens de circulation et 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

CHAPITRE 2 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

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

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole et forestière
 - aux commerces
 - à l'industrie,
 - aux entrepôts,
 - à l'habitation, à l'exception des constructions admises sous conditions dans la zone
2. Les installations suivantes :
 - les dépôts de toutes natures et les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les carrières et décharges

Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Les constructions destinées :
 - au logement dès lors qu'il est réservé à la surveillance des équipements existants ou prévus dans la zone.
2. Les installations suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 3. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 3 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

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

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Au sein des zones 1AUX :**

1. Les constructions répondant aux destinations suivantes :
 - à l'exploitation agricole et forestière
2. Les constructions répondant aux sous-destinations suivantes :
 - à l'hébergement
 - aux salles d'art et de spectacle
 - aux cinémas
 - aux centres de congrès et d'exposition
 - aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - aux équipements sportifs
 - aux autres équipements recevant du public
 - aux commerces de détails
3. Les installations suivantes :
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les carrières et décharges

Au sein de la zone 1AUXa :

1. Les constructions répondant aux destinations suivantes :
 - à l'exploitation agricole et forestière
2. Les constructions répondant aux sous-destinations suivantes :
 - à l'hébergement
 - aux salles d'art et de spectacle
 - aux cinémas

- aux centres de congrès et d'exposition
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- aux équipements sportifs
- aux autres équipements recevant du public

3. Les installations suivantes :

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- les carrières et décharges

Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes). Les drainages sont interdits.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Le logement dès lors que sa surface est intégrée ou accolée à la construction principale d'activité et qu'il est réservé à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone ou dans le bâtiment et dans la limite d'une surface de plancher limitée à 80m² par activité.
2. Les installations suivantes :
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
3. Dans les zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement dont les critères sont définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009). Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La façade principale de la construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée

horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la faîtière du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Rappel : La hauteur à la faîtière est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

2. Pour les annexes d'une surface de plancher inférieur à 20m², ce recul minimum est porté à 1,00 mètre.
3. Les dispositions de ce paragraphe II ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

III – Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres à la faîtière ou à l'acrotère. Cette hauteur ne s'applique pas pour les superstructures ou équipements techniques (de type silos par exemple).
2. Les dispositions de ce paragraphe III ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics et aux constructions de type silos ou autres constructions de grande hauteur, justifiée par la fonction du bâtiment.

4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les dépôts liés à une activité économique autorisée dans la zone devront faire l'objet d'un accompagnement végétal ou maçonné afin de limiter l'impact visuel depuis le domaine public.
2. Cet article 4 ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 4 :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

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

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions. Les constructions ne seront autorisées qu'après modification ou révision du PLUi qui ouvrira la zone à l'urbanisation, comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions de services publics ;
2. Les extensions limitées à 20% de la surface de plancher existante et les travaux d'aménagement sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi et régulièrement édifiées ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL –
TERRITOIRE DU GRAND COURONNE**

REGLEMENT

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

La zone A comprend un secteur de zone Aa inconstructible et un sous-secteur As qui correspond aux terrains d'exploitation des sous-sols et un dernier sous-secteur Ae lié à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- Rappels

Selon la surface considérée, les défrichements sont susceptibles d'être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A et le secteur Aa, toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement sont interdits, sauf cas particulier mentionnés liés à des raisons sanitaires et de sécurité publique. Dans les secteurs paysagers remarquables, la suppression des haies et bosquets est interdite. Sont interdits les dépôts de véhicules neufs ou usagés et les dépôts de toute nature, visibles depuis le domaine public.

Sur l'ensemble des secteurs concernés par un aléa inondation sur le document graphique, aucune construction et installation de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols susceptibles d'entraver l'écoulement des cours d'eau et l'expansion des crues, n'est autorisé à l'exception :

- des équipements publics techniquement nécessaires en zone inondable, comme les projets, constructions, aménagements ou ouvrages de protection découlant d'une obligation réglementaire, notamment ceux réalisés dans le but de prévenir la détérioration de la qualité des eaux ;
- des ouvrages de protection contre les inondations, de régularisation des crues ou d'aménagement hydroélectrique ;
- des travaux de réduction de la vulnérabilité des bâtiments existants ;

- de la reconstitution des biens détruits par un sinistre autre que l'inondation ;
- des équipements publics à caractères technique dont la localisation hors zone inondable s'avérerait techniquement déraisonnable ou présenterait un coût sociétal disproportionné.
- des extensions limitée des constructions liées à l'activité agricole à condition de respecter les conditions suivantes : transparence à l'écoulement des eaux, vide sanitaire vidangeable ou pilotis, interdiction de niveaux aménagés en dessous de la cote de crue. L'extension limitée d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.

Sur l'ensemble des secteurs concernés par la présence de zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, les travaux ou constructions agricoles ne sont autorisés que si aucune autre alternative n'est possible. Dans ce cas, de manière à réduire les impacts, et à minimiser les effets sur la zone humide menacée :

- Seuls les exhaussements, affouillements, remblais, travaux et constructions liés à une construction autorisée dans la zone sont autorisés et ne doivent pas dégrader les fonctionnalités de la zone.
- En cas d'impossibilité d'évitement, réduire et compenser les impacts. De plus, l'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties (constructions principales et annexes).
- Sauf impossibilité technique démontrée, les constructions et aménagements seront à privilégier à proximité de la route d'accès et non pas en fond de parcelle. Le mitage de la parcelle est à éviter, les constructions et aménagements devant être regroupés.

Afin de limiter la modification de l'alimentation en eau de la zone humide impactée :

- Les drainages sont interdits.
- Sauf impossibilité technique démontrée, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle.

Les constructions et extensions de plus de 20m² d'emprise au sol ne pourront être autorisées que sous réserve de la réalisation d'une étude établissant strictement l'emprise et le caractère réglementaire de la zone soumise à étude. (Au sens de l'article R.211-108 du Code de l'Environnement dont les critères soit définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009).

Dans les parties identifiées par l'étude comme zone humides, aucun travaux, constructions, remblais, affouillements ou exhaussements du sol n'est autorisé.

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) d'un bâtiment ou annexe agricole de l'exploitation.
- Les travaux de rénovation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ainsi que leurs annexes et dépendances. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante. Cette règle ne concerne que les constructions existantes non agricoles.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux de vente, auberge à la ferme, ferme pédagogique....) à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une exploitation agricole et qu'ils soient implantés à moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) d'un bâtiment ou annexe agricole de l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Si aucune autre alternative n'est possible, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics, (notamment les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ou concourant à la production d'énergie renouvelable), dès lors :
 - qu'elles répondent à la satisfaction d'un besoin collectif auquel il ne peut être répondu qu'en dehors des zones urbaines ou à urbaniser
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées. (notamment dans le cadre d'installations d'éoliennes et de panneaux photovoltaïques, qu'elles permettent l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative en tenant compte des activités déjà présentes sur la zone et des nouvelles activités qui auraient vocation à s'y développer, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux.)
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et notamment qu'elles soient compatibles avec les OAP thématiques « Patrimoine et Paysages » et « Trame Verte et Bleue »

Dans le secteur As:

Les installations, occupations et utilisations du sol ainsi que les bâtiments techniques à condition qu'ils soient liés aux activités d'exploitation saline.

Par ailleurs, le corridor forestier prioritaire de Cerville-Buissoncourt reliant le bois de la Tuilerie et le Bois de Salvitan au bois de Froide Terre devra être maintenu ou, en cas de destruction inévitable, être compensé en recréant, dans la proximité immédiate, un « pont » pour garantir la fonctionnalité écologique du corridor.

Dans le secteur Aa :

Si aucune autre alternative n'est possible, uniquement, les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services

Dans le secteur Ae :

Les constructions et installations ainsi que les changements de destinations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics (notamment les établissements recevant du public comme les crematoriums pour animaux de compagnie) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs de bâti isolé repérés sur les plans du règlement graphique :

- Les travaux de rénovation, de réfection, de surélévation ou d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 20% de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi du secteur Grand Couronné prescrit le 25/11/2015. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.
- La reconstruction en surface et volume à condition d'être identique aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi du secteur Grand Couronné prescrit le 25/11/2015 en cas de sinistre.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade principale de la construction ne doit pas être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10,00 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à la faîtière du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les dispositions de ce paragraphe II ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

III - Hauteur des constructions

- Pour les constructions d'habitation :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 11 mètres à la faîtière.
- Pour les constructions annexes (hors annexes agricoles), la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 4,0 mètres.
- Les dispositions de ce paragraphe III ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

IV – Emprise au sol

- L'emprise au sol totale des annexes des constructions d'habitation à édifier sur une même unité foncière et non accolées à la construction principale ne pourra être supérieure à 50 m² (hors piscine).
- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.

Dans les secteurs de bâti isolé :

L'extension d'une construction non agricole existante sera limitée à 20% de la surface de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi du secteur Grand Couronné prescrit le 25/11/2015. L'emprise au sol totale des annexes non agricoles à édifier sur une même unité foncière et non accolée à la construction principale ne pourra être supérieure à 50m² (hors piscine).

4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.
- Les nouvelles constructions doivent prendre en compte la topographie naturelle du terrain et s'y adapter. L'implantation des constructions en ligne de crête du relief est proscrite sauf si des raisons techniques particulières la nécessite.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres sauf lorsqu'une hauteur supérieure est nécessaire au bon déroulement de l'activité enclose. Les clôtures sont à claire voie et constituées de grillage ou de fil de fer monté entre potelets métalliques ou en bois sauf lorsque l'activité enclose nécessite un autre type de disposition. Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaires de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les matériaux de couverture d'aspect brillant sont interdits.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.
- La destruction des éléments du paysage repérés sur les documents graphiques du règlement est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Dans les secteurs paysagers remarquables, la suppression des haies et bosquets est interdite. Dans le cas où ces éléments seraient liés à des clôtures agricoles, leur suppression est autorisée mais avec

obligation expresse de replanter un linéaire de haies ou une surface de bosquets équivalent dans la même unité foncière.

- Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) et les murets repérés sur les documents graphiques du règlement est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs de bâti isolé :

- Pour les constructions d'habitation :
 - Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
 - On utilisera de préférence, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers).
 - Les constructions principales nouvelles s'implantant sur une parcelle arborée ou de type verger devront maintenir 30% minimum de la surface de la parcelle en espace arboré ou en verger.
- Pour les constructions agricoles :
 - Les nouvelles constructions agricoles devront être accompagnées par des plantations afin d'assurer la transition entre l'espace cultivé et l'espace construit, et pour masquer les espaces de type fosse, stockage extérieur... Le végétal doit servir d'écran à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...), accompagner la façade sur rue ou voie du bâtiment et servir de transition entre espaces cultivés et espaces construits.
 - La végétation existante devra être au maximum conservée.
 - Pour toutes nouvelles plantations, des essences de plantes indigènes devront être utilisées en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments....
- Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement devront, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Dans les secteurs paysagers remarquables, la suppression des haies et bosquets est interdite, à l'exception des haies liées aux clôtures agricoles. Dans ce cas, la plantation d'une nouvelle haie sur un linéaire équivalent dans une même trame écologique est demandée.
- Pour les éléments paysagers situés au sein du secteur As (haies) et uniquement dans le cadre des projets salifères, en cas de destruction inévitable, ceux-ci devront être remplacés dans une proximité immédiate. Dans ce cas, la plantation de nouvelles haies sur un linéaire équivalent, dans une même trame écologique et en respectant au mieux la continuité écologique locale est exigée. L'utilisation d'essences locales est fortement conseillée.
- Espaces boisés classés :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Sauf exceptions mentionnées à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
 - Les structures végétales existantes (arbres, haies) doivent être maintenues ou remplacées.

TITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend également les secteurs de zone suivants :

- ✚ Un secteur Nag en lien avec la diversification de l'activité agricole et les hébergements touristiques ;
- ✚ Un secteur Ne destiné à l'accueil d'équipements publics ou collectifs nécessaires aux missions de services publics ;
- ✚ Un secteur Ne1 correspondant aux infrastructures de l'ENSAIA ;
- ✚ Un secteur Nj correspondant à des secteurs de jardins ;
- ✚ Un secteur NI lié aux activités de loisirs ;
- ✚ Un secteur Np sur des emprises potentiellement polluées ;
- ✚ Un secteur Nv correspondant à des secteurs de vergers ;
- ✚ Un secteur Ns correspondant aux sites d'exploitation des sociétés salines ;
- ✚ Un secteur Nx pour les activités économiques et de stockage isolées.

En plus des dispositions édictées ci-dessous propres à cette zone, les constructions, aménagements, et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II dispositions applicables à l'ensemble des zones.

- Rappel

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du règlement, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLUi (notamment l'aléa inondation), les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces risques est décrit dans le rapport de présentation du présent PLUi.

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N et l'ensemble des secteurs de zone N :

- Toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, travaux, installations et aménagements), à l'exception de celles autorisées sous conditions.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement sont interdits, sauf cas particulier liés à des raisons sanitaires et de sécurité publique (ex : risque de chute d'arbres, entretien de la ripisylve...). Dans les **secteurs paysagers remarquables**, la suppression des haies et bosquets est interdite.
- Sur l'ensemble des secteurs concernés par un aléa inondation, représenté sur le document graphique, aucune construction et installation de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols susceptibles d'entraver l'écoulement des cours d'eau et l'expansion des crues, n'est autorisé à l'exception :
 - des équipements publics techniquement nécessaires en zone inondable, comme les projets, constructions, aménagements ou ouvrages de protection découlant d'une obligation réglementaire, notamment ceux réalisés dans le but de prévenir la détérioration de la qualité des eaux ;
 - des ouvrages de protection contre les inondations, de régularisation des crues ou d'aménagement hydroélectrique ;
 - des travaux de réduction de la vulnérabilité des bâtiments existants ;
 - de la reconstitution des biens détruits par un sinistre autre que l'inondation ;
 - des équipements publics à caractères technique dont la localisation hors zone inondable s'avérerait techniquement déraisonnable ou présenterait un coût sociétal disproportionné.
 - des annexes et extensions limitées des constructions à usage d'activité et d'habitation déjà existantes à condition de respecter les conditions suivantes : transparence à l'écoulement des eaux, vide sanitaire vidangeable ou pilotis, interdiction de niveaux aménagés en dessous de la cote de crue. L'extension limitée d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée en une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.
- Dans la zone N et l'ensemble des secteurs de zone, à l'exception du secteur NI :
 - Sur l'ensemble des secteurs concernés par la présence de zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, aucune construction n'est autorisée.
- En secteur NI :
 - Sur l'ensemble des secteurs concernés par la présence de zones humides, identifiées par une trame bleue au règlement graphique, seules les installations strictement nécessaires

à la protection et à la valorisation du site (loisirs, découverte) sont autorisées. Il s'agira principalement d'aménagements et d'équipements légers (mobiliers urbains, panneaux, signalétique, ...).

2 – DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITES LIMITEES OU SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone N et l'ensemble des secteurs de zone, à l'exception du secteur Np :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics, (notamment les locaux et ouvrages techniques et industriels, les équipements d'infrastructure et de superstructure des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics ou à la production d'énergie renouvelable), dès lors :
 - qu'elles répondent à la satisfaction d'un besoin collectif auquel il ne peut être répondu qu'en dehors des zones urbaines ou à urbaniser
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées. (notamment dans le cadre d'installations d'éoliennes et de panneaux photovoltaïques, qu'elles permettent l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative en tenant compte des activités déjà présentes sur la zone et des nouvelles activités qui auraient vocation à s'y développer, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux.)
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et notamment qu'elles soient compatibles avec les OAP thématiques « Patrimoine et Paysages » et « Trame Verte et Bleue »
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.

Dans le secteur Nag :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) d'un bâtiment ou annexe agricole de l'exploitation.
- Les travaux de rénovation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ainsi que leurs annexes et dépendances. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une exploitation

agricole et qu'ils soient implantés à moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) d'un bâtiment ou annexe agricole de l'exploitation.

- Les hébergements touristiques notamment les hébergements insolites.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires à la protection et à la valorisation du site (loisirs, découverte). Il s'agira principalement d'aménagements et d'équipements légers (mobiliers urbains, panneaux, signalétique, ...).
- Les équipements publics ou collectifs concourant aux missions de services publics.

Dans le secteur Ne1 :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et d'enseignement de l'ENSAIA.

Dans les secteurs Nj :

- Les abris de jardin sous réserve du respect des conditions de hauteur, d'emprise au sol, édictées dans les articles suivants.

Dans les secteurs Nv:

- Les abris de jardin et les bâtiments abritant des animaux domestiques (poules, lapins, chevaux...) ainsi que les installations à visée pédagogique sous réserve du respect des conditions de hauteur, d'emprise au sol, édictées dans les articles suivants.

Dans le secteur NI :

- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires à la protection et à la valorisation du site (loisirs, découverte). Il s'agira principalement d'aménagements et d'équipements légers (mobiliers urbains, panneaux, signalétique, ...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. Ces aires de stationnement devront obligatoirement être réalisées afin de maintenir la surface perméable (ex : dalles engazonnées drainantes).

Dans le secteur Ns:

- Les installations, occupations et utilisations du sol ainsi que les bâtiments techniques à condition qu'elles soient liées aux activités d'exploitation saline.
- Par ailleurs, le corridor forestier prioritaire de Cerville-Buissoncourt reliant le bois de la Tuilerie et le Bois de Salvitan au bois de Froide Terre devra être maintenu ou, en cas de destruction inévitable, être compensé en recréant, dans la proximité immédiate, un « pont » pour garantir la fonctionnalité écologique du corridor.

Dans le secteur Nx :

- Les constructions à usage de stockage, pouvant être liées à une activité économique existante et les constructions destinées au commerce, à l'activité artisanale ou à l'entrepôt.

Dans les secteurs de bâti isolé repérés sur les plans du règlement graphique :

- Les travaux de rénovation, de réfection, de surélévation ou d'extension mesurée des

constructions existantes à usage d'habitation ainsi que leur annexes et dépendances. L'extension mesurée d'une construction existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015. La hauteur maximale de l'extension mesurée est celle de la construction existante.

- La reconstruction en surface et volume à condition d'être identique aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015 en cas de sinistre.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Hors agglomération, sauf dispositions graphiques inscrites sur le règlement graphique, les constructions et leurs extensions ne doivent pas être implantées à moins de 21 mètres comptés depuis l'axe de la RD.
- Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du règlement, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10,00 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

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

- Les dispositions de ce paragraphe I ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Rappel : La hauteur à la faîtière est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

- Les dispositions de ce paragraphe II ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III – Emprise au sol

- Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs de zone Np, et dans les secteurs de bâti isolé : l'extension d'une construction non agricole existante sera limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction, réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi du secteur Grand-Couronné prescrit le 25/11/2015. L'emprise au sol totale des annexes non agricoles à édifier sur une même unité foncière et non accolées à la construction principale ne pourra être supérieure à 50 m² (hors piscine).

Dans le secteur Nag :

- L'emprise au sol des constructions nécessaires à l'activité agricole et celles qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole liées n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 300 m² par secteur (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et de celles qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole).

Dans les secteurs Nj :

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Nv:

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² par unité foncière.
- Les bâtiments abritant des animaux domestiques (poules, lapins, chevaux...) seront limités à 15 m² sauf dans le cas de bâtiments accueillant des chevaux. Dans ce cas, la surface est portée à 36 m². Ces constructions seront limités à un bâtiment par unité foncière.

Dans le secteur NI :

- L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 100 m² par secteur.

Dans le secteur Nx :

- L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 100 m² par unité foncière.

IV – Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions principales (hors construction agricole ou liée à l'activité agricole) est limitée à 9 mètres à la faitière.
- La hauteur des annexes aux constructions à usages d'habitat (hors annexe agricole) est limitée à 4 mètres hors tout.
Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
- Les dispositions de ce paragraphe IV ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics.

4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

- Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. (cf. Annexes du règlement)
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.
- Les nouvelles constructions doivent prendre en compte la topographie naturelle du terrain et s'y adapter. L'implantation des constructions en ligne de crête du relief est proscrite sauf si des raisons techniques particulières la nécessitent.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres sauf lorsqu'une hauteur supérieure est nécessaire au bon déroulement de l'activité enclose. Les clôtures sont à claire voie et constituées de grillage ou de fil de fer monté entre potelets métalliques ou en bois sauf lorsque l'activité enclose nécessite un autre type de disposition. Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaires de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Dans les secteurs paysagers remarquables, la suppression des haies et bosquets est interdite, à l'exception des haies liées aux clôtures agricoles. Dans ce cas, la plantation d'une nouvelle haie sur un linéaire équivalent dans une même trame écologique est demandée.
- Pour les éléments paysagers situés au sein du secteur Ns (principalement des haies), et uniquement dans le cadre des projets salifères, en cas de destruction inévitable, ceux-ci devront être remplacés dans une proximité immédiate. Dans ce cas, la plantation de nouvelles haies sur un linéaire équivalent, dans une même trame écologique et en respectant au mieux la continuité écologique locale est exigée. L'utilisation d'essences locales est fortement conseillée.
- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les documents graphiques du règlement.
- Espaces boisés classés :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Sauf exception mentionnée à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

- Les aires de stationnement doivent être plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).

En plus, dans les secteurs de bâti isolé :

- Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- On utilisera de préférence, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers).

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL –
TERRITOIRE DU GRAND COURONNE**

REGLEMENT

TITRE VII :

ANNEXES

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

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L.151-41

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

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité."

Article L.230-2

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

Article L.230-3

"La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Article L.230-4

"Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3."

Article L.230-5

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

Article L.230-6

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

2. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

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

Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

Article L.111-17 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

Article L.111-18 du Code de l'Urbanisme

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

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

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

1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

Article R.111-24 du Code de l'Urbanisme

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

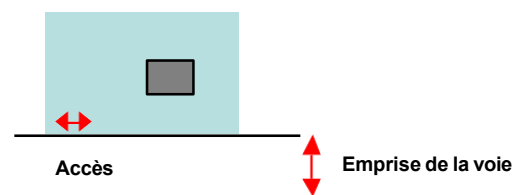
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent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

4. GLOSSAIRE

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

Accès

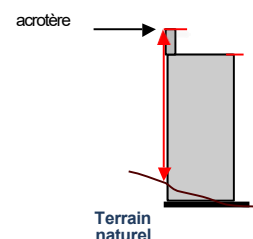
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Affouillement de sol / exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

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

Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Leur fonctionnement est lié à la construction principale.

Par exemple, pour une construction d'habitation : garage, remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ...

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

Clôture

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

Construction

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

Les destinations des constructions sont définies dans le Code de l'Urbanisme.

Construction principale

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

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

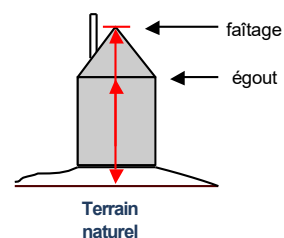
Construction voisine

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

Egout

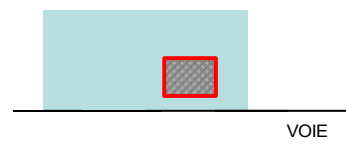
L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

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



Emprise au sol

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



Emprises publiques

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

Espace libre

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

Extension

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

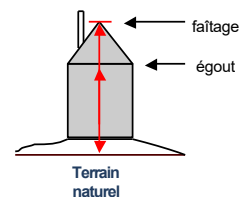
En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

Facade principale

Il s'agit de la façade donnant sur la rue qui porte l'accès automobile à la parcelle (ou la porte d'entrée de la construction en l'absence d'accès automobile).

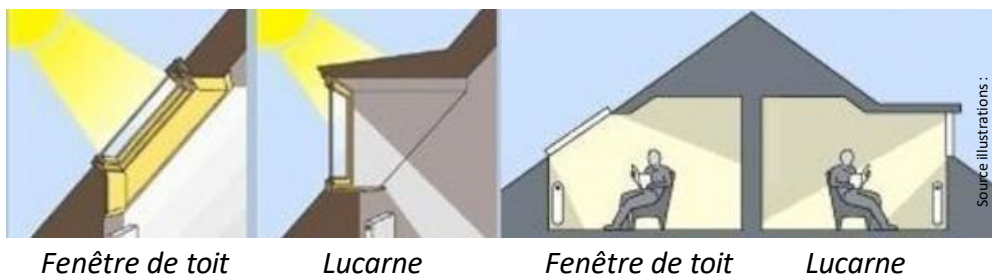
Faîtage ou faîtière

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



Fenêtre de toit

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



Implantation des constructions

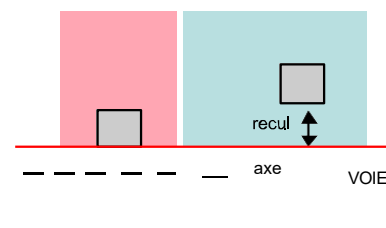
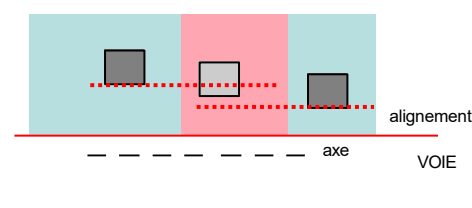
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

- Implantation des constructions par rapport à une voie :

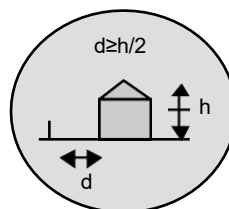
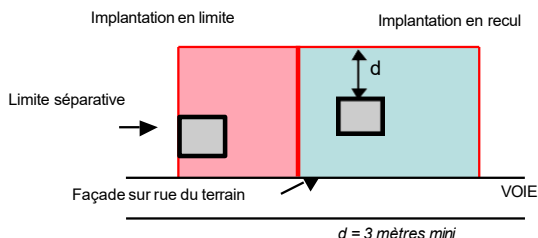
Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Implantation à l'alignement

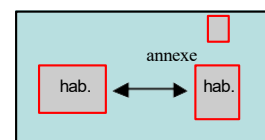
Implantation en recul de l'alignement



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



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



Limites séparatives

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

Lotissement (cf. Code de l'Urbanisme)

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.

Mur bahut

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

Percement

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

Toiture terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

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

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

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

Voie

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

5. LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

ARBRES :

- L'Alisier blanc
- L'Aulne
- Le Bouleau
- Le Charme
- Le Chêne Pédonculé
- Le Chêne rouvre
- L'Erable Champêtre
- L'Érable sycomore
- Le Frêne
- L'Hêtre
- L'If,
- Le Merisier
- Le Peuplier noir
- Le Saule blanc
- Le Tilleul
- Le Marronnier

ARBUSTES :

- L'aubépine monogyne,
- L'aubépine épineuse,
- Le noisetier,
- Le sureau noir,
- La viorne lantane,
- Le fusain d'Europe,
- La viorne obier,
- Le cornouiller sanguin,
- Le cornouiller mâle.

6. Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des PLU ou les document en tenant lieu

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

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant

du public.
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

7. Les emplacements réservés

Commune	N°	Destination	Surface en m ²	Destinataire
Buissoncourt	1	Élargissement de la rue de Petit Bois	213,8	Commune
	2	Création d'une liaison piétonne	47	Commune
	3	Création d'un accès au puits	63,7	Commune
Haraucourt	1	Création d'un point de collecte déchets	552	Commune
	2	Élargissement de la voirie	119	Commune
	3	Élargissement de la voirie	667	Commune
	4	Élargissement de la voirie	667	Commune
	5	Élargissement de la voirie	923,9	Commune
	6	Création d'une liaison piétonne	237	Commune
Lenoncourt	1	Aménagement des abords de la route de Cerville	8791,8	Commune
	2	Création d'une liaison piétonne et extension du cimetière	9 342	Commune
	3	Aménagement des bords de la Roanne	617,36	Commune
	4	Création d'un espace public	1774,9	Commune
	5	Aménagement des abords de la rue de Buissoncourt	682,7	Commune
	6	Création d'une liaison piétonne	1810	Commune
	7	Aménagement des abords de la route de Cerville	253470	Commune
	8	Mise en sécurité du bâtiment	354,37	Commune
Cerville	1	Élargissement de la voirie	1404,15	Commune
	2	Création d'une voie piétonne	1987,98	Commune
	3	Élargissement de la voirie	129,77	Commune
	4	Élargissement de la voirie	141,01	Commune
	5	Requalification d'un site industriel en zone d'aménagement urbain	3786,94	Commune
	6	Création places de stationnement	478,89	Commune
	7	Développement commerce de proximité et parking	531,82	Commune
	8	Création d'une nouvelle voie avec des places de stationnement et un trottoir	564,08	Commune
	9	Création d'un parking	148,36	Commune
	10	Création et élargissement des trottoirs	59,41	Commune
	11	Aménagement du carrefour pour en améliorer la sécurité	101,02	Commune
	12	Pose d'une canalisation d'évacuation des eaux de ruissellement du bassin versant	159,99	
	13	Élargissement de la voirie	453,92	Commune
	14	Mise aux normes des trottoirs	268,13	Commune
	15	Élargissement de la voirie	214,35	Commune
	16	Aménagement urbain comprenant commerces de proximité, stationnement et une maison médicale	1137,21	Commune
	17	Captation des eaux ruissellements	279,24	Commune
	18	Restauration des continuités écologiques avec la plantation d'une haie	1775,58	Commune
	19	Restauration des continuités écologiques avec la plantation d'une haie	65371,68	Commune
	20	Élargissement de la voirie	415,46	Commune
	21	Préservation et mise en valeur de la zone humide	5641,96	Commune
	22	Mise aux normes des trottoirs et création de stationnements	752,88	Commune
	23	Sécurisation du carrefour	72,55	Commune
	24	Sécurisation du carrefour	36,96	Commune
	25	Aménagement paysager et création d'un	1762,72	Commune

ANNEXES

		cheminement		
	26	Aménagement voirie	352,64	Commune
	27	Aménagement voirie comprenant voie de circulation, trottoir, stationnement et plantation d'arbres	1651,92	Commune
	28	Création d'une voie piétonne	258,18	Commune
	29	Création de trottoirs	104,44	Commune
	30	Gestion écoulement des eaux	225,32	Commune
	31	Création d'une piste cyclable	6426,88	Commune
	32	Amélioration du carrefour	63,42	Commune
	33	Réaménagement voirie	134,35	Commune
	34	Instauration d'une servitude de tréfonds	221,86	Commune

Amance	1	Élargissement voirie	1 383,9	Commune
	2	Réaménagement cimetière	405,3	Commune
	3	Réalisation de stationnement	443	Commune
	4	Réalisation de stationnement	528,8	Commune
	5	Création d'espace public	5724	Commune
	6	Liaison piétonne	31,66	Commune
	7	Aménagement des abords du lavoir	2780,8	Commune
	8	Aménagement carrefour	55,5	Commune
Bouxière-aux-Chênes	1	Élargissement voirie	488	Commune
	2	Création trottoirs	172,7	Commune
	3	Création trottoirs	104,8	Commune
	4	Réalisation stationnement	105	Commune
	5	Création voirie	203,6	Commune
	6	Réalisation stationnement	221	Commune
	7	Création cheminement piéton	311,9	Commune
	8	Création d'espace public	13,4	Commune
	9	Création voirie	893,5	Commune
	10	Élargissement trottoir	84	Commune
	11	Élargissement voirie	11,8	Commune
	12	Élargissement voirie	53,96	Commune
	13	Élargissement voirie	1102	Commune
	14	Élargissement voirie	98,67	Commune
	15	Élargissement de voirie	473,8	Commune
	16	Création d'une liaison piétonne	222	Commune
Champenois	1	Création d'un carrefour	5037	Commune
	2	Bouclage du plan piéton de déplacement	780,7	Commune
	3	Maintien de l'accès aux terres agricoles	506	Commune
	4	Desserte de la zone 1AUE	453	Commune
	5	Bouclage du plan piéton de déplacement	526,6	Commune
	6	Bouclage du plan piéton de déplacement	252,5	Commune
	7	Bouclage du plan piéton de déplacement	669,6	Commune
	8	Maintien de l'accès aux terres agricoles	422	Commune
	9	Bouclage du plan piéton de déplacement	857	Commune
	10	Création d'un sentier	110	Commune
Eulmont	1	Réalisation voirie pour création d'une liaison douce	694,5	Commune
	2	Extension du cimetière	149,9	Commune
	3	Extension du cimetière	588,24	Commune
	4	Préservation de la source qui alimente la commune	1 010,04 m ²	Commune
Mazerulles	1	Création cheminement piéton	5014	Commune
	2	Aménagement de carrefour	432	Commune
	3	Aménagement urbain	517,7	Commune
	4	Aménagement urbain	418	Commune
	5	Préservation cheminement piéton	67,6	Commune
	6	Station d'épuration	11023	Commune
	7	Création cheminement piéton	164,9	Commune

	8	Creation cheminement pieton	231,9	Commune
	9	Création cheminement piéton	523,47	Commune
	10	Création accès au ruisseau	37,6	Commune
Moncel-sur-Seille	1	Replantation de vignes	85680	Commune
Réméréville	1	Création d'un trottoir	223,6	Commune
	2	Aménagement espace public	5	Commune
	3	Aménagement voirie	1 934	Commune
Sornéville	1	Aménagement carrefour	138	Commune
Agincourt	1	Aménagement de la voie verte	5403,9	Communauté de Communes
	2	Aménagement de voirie	192	Commune
	3	Aménagement de voirie	482	Commune
	4	Extension du cimetière	1848,5	Commune
Laitre-sous-Amance	1	Réalisation de stationnements	945,12	Commune
	2	Création d'une aire de retournement	342,85	Commune
	3	Réalisation de stationnements	691,91	Commune
Laneuvelotte	1	Aménagement de l'entrée de ville	60,99	Commune
	2	Aménagement de l'entrée de ville	508	Commune
	3	Élargissement de la voirie pour permettre la création d'une voie douce	2456	Commune
	4	Aménagement de l'entrée de ville	1020,6	Commune
	5	Création de cheminement doux	7607	Commune
	6	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	9142,9	Commune
	7	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	142,9	Commune
	8	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	1471,57	Commune

8. Les éléments remarquables du paysage

En accompagnement de la numérotation de chaque élément relevé, une mention BA ou BR est indiquée. Cela permet au pétitionnaire de savoir si son bien est classé dans la catégorie « Bâtiment Ancien » ou « Bâtiment de la Reconstruction » afin de pouvoir se référer aux directives de l’Orientation d’Aménagement qui y est rattachée.