

Département de la Meurthe et Moselle
Communauté de Communes Terre Lorraine du Longuyonnais

COMMUNE DE BAZAILLES

Plan Local d'Urbanisme

05 – Règlement

| | | |
|--------------------------------------|-----|------------|
| Prescription de l'élaboration du PLU | DCM | 27/01/2015 |
| Arrêt du projet de PLU | DCM | 01/10/2021 |
| Approbation du PLU | DCM | 09/06/2023 |

Document approuvé par D.C.M le 09/06/2023



de Thaire
HOSCHTO Pascal

Date de référence : juin 2023



MODE D'EMPLOI

1. PRÉSENTATION DU PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

Le rapport de présentation

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il définit le projet de territoire et fonde, au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les choix stratégiques de devenir du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le volet réglementaire du PLU ont pour but la concrétisation des orientations du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La commune de Bazailles ne présentant pas de zones d'extension, aucune OAP n'a été réalisée.

Le règlement

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et établit des règles spécifiques aux différents secteurs composant chaque zone.

et de documents graphiques, composés :

- d'un plan de zonage du territoire et de plans annexes sur lesquels sont reportés les différents périmètres et prescriptions graphiques...
- de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (fonctions urbaines, hauteurs, modalités d'implantation des constructions). Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Des annexes

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- le classement des infrastructures,
- des annexes sanitaires, réseaux et déchets
- les servitudes d'utilité publique Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

PLU

LES SIX DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLU

Rapport de Présentation

Tome 1 - Diagnostic / Etat initial de l'environnement
Tome 2 - Justification des choix
Tome 3 - Evaluation environnementale



Documents d'études et d'analyse de la cohérence interne du PLU, du respect du code de l'urbanisme et du SCOT notamment

PADD

Projet d'aménagement et de développement durable



Document qui affirme l'ambition, les objectifs et les choix politiques du PLU

Règlement



Plan de zonage



OAP

Orientations d'aménagement et de programmation



Documents qui traduisent les objectifs et choix politiques du PADD en **DROIT OPPOSABLE AU TIERS**

Annexes

Annexes sanitaires, Plan des servitudes...



Documents complémentaires

2. Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

| | Zones des documents | | Zones du PLU 2018 |
|--|---------------------|-------------------------|--|
| | PLU 2018 | POS 1985 / 2009 | |
| Zone U Réseaux en limite de parcelle Accessibilité de la parcelle | Uh1 | UA | Zone Urbaine à fonction principale d' Habitat , correspondant au noyau ancien |
| | Uh2 | UB | Zone Urbaine à fonction principale d' Habitat , correspondant à l'habitat pavillonnaire récent |
| | Um | UX | Zone Urbaine à fonction mixte , correspondant à la mixité d'activités au niveau du Carreau de la Mine. |
| | Uze | UX | Zone d'activités économiques . |
| Zone A | A | | Zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres |
| Zone N | N | 1ND, 2ND,3ND | Zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. |
| | Nj | | Zone Naturelle de type Jardin à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique lié aux fonds de parcelles urbaines |
| | Nh | | Zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique, comprenant des habitations. |
| | Ni | | Zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique, liée à un risque d' Inondation |
| | Nes | | Zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique sur laquelle sont identifiés des Espaces Sensibles (ENS ou Natura 2000) |
| | Nf | | Zone Naturelle Forestière à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique |

Composition du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

| | |
|--|---|
| • ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières |
| • ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives. |
| • ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES | L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture. |
| • ARTICLE 4 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN | L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. |
| • ARTICLE 5 : STATIONNEMENT | L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement. |

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi également que les affouillements, les exhaussements et le stationnement...

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article r. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article r. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article r. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article r. 111-27 : « 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 ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de Bazailles est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Edification des clôtures

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune n'est pas soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme cependant les règles édictées dans le présent sont à respecter en totalité.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

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

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT URBAIN

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le PLU peut alors appréhender pour la commune :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances, ...).

Si les enjeux liés au fonctionnement urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

La commune de Bazailles est touchée par un certain nombre de risques déclinés ci-dessous. Il est impératif pour tout projet de se reporter aux règles et prescriptions édictées pour chacun d'eux.

Risques liés aux inondations

La commune de Bazailles est traversée par le ruisseau de la Crusnes et le Nanhol. Le ban communal est concerné par le risque inondation mais son enveloppe urbaine en est préservée. Un atlas des zones inondables de la Chiers a été réalisé par le bureau d'études BCEOM en 1996 et une cartographie des zones inondées de la Crusnes est disponible.

Les secteurs identifiés par le risque inondation sont classés en zone N, Np ou Ni qui limite la constructibilité pour la sécurité des biens et des personnes.

Les risques miniers ferrières et salifères (Information)

La commune de Bazailles est concernée par des aléas miniers ferrifères. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Pour la partie concernée sur le territoire de Bazailles, le PPR minier fer n'a pas de zone à risque référencée réglementairement mais une zone d'aléa minier fer identifié à titre informatif.

Le PLU ne classe pas de zone urbaine ou à urbaniser sur ce secteur d'aléa.

Les mouvements de terrains par chutes de blocs (Information)

La commune de Bazailles est concernée par des aléas chutes de masses rocheuses. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Risque de retrait et gonflement des argiles

Il s'agit d'un aléa qui ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. (Consultable à ce lien : http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc_phen)

La carte « retrait et gonflement des argiles » est également consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : <http://www.argiles.fr/>

La commune de Bazailles est touchée par les aléas de fort à moyen

Risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Cette réglementation est entrée en vigueur le 1er mai 2011

Bazailles est concernée par de l'aléa très faible (zone 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

Risques Radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général,

et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN). Le site Géorisques permet d'en savoir plus sur le radon, son danger, son exposition ainsi que son arrêté du 27 juin 2018, (<https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/radon>).

La commune de Bazailles est concernée par un potentiel modéré.

Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

Collecte des déchets (gestionnaire : communauté de communes T2L)

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement (gestionnaire : SDAA pour l'assainissement non collectif et SIEP pour l'assainissement collectif)

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'assainissement de toute construction nouvelle, dont le besoin est reconnu, est assuré par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, il sera aménagé une cuve pour recueillir les eaux de pluie d'une capacité de 1m³
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
 - un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
 - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m².
- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Prise en compte des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable

Les terrains situés dans le périmètre de protection rapprochée et éloignée du captage d'alimentation en eau potable de la BRASSERIE n°1 définis par l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2003 retracé sur le plan des servitudes, doit respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé.

Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes, il pourra être autorisé sur motivation un débord de 15 cm maximum sur l'emprise publique.

Territoire connecté

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ou, durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection du patrimoine bâti / Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- la démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme aux plans de zonage est soumise à autorisation de

démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Protection du patrimoine naturel et paysager

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et de personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Préservation de la trame bleue (abords des cours d'eau) : l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau. Pour l'ensemble des zones U, A et N, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et de services public.

Tableau présentant les prescriptions pour chaque type de végétation identifiée.

Bazailles - Prescriptions graphiques - éléments paysagers

| N° | Type d'élément paysager | Type de prescription | Nom de zone au PLU | Motif de la prescription |
|----|--|----------------------|--------------------|---|
| 1 | Mélange de feuillus | EBC | Nf | Forêt participant au corridor secondaire écologique des milieux forestiers référencé par le SCoT |
| 2 | forêt de charmes et d'érables en régénération | EBC | N | Forêt participant au corridor secondaire écologique des milieux forestiers référencé par le SCoT |
| 3 | Petit boisement - essences diverses | ERP | A | haie corridor de la trame verte |
| 4 | Bosquets, haies | ERP | A | Elément ponctuel de la trame verte |
| 5 | Mélange de feuillus | ERP | Nc | Forêt spontanée participant à l'infiltration des eaux de ruissellement - ZNIEFF 2 |
| 6 | mélange de feuillus - formation herbacée - ripisylve | ERP | Nes - N - Nc | Milieux aquatiques et humides - Principal corridor écologique thermophiles identifiés par le SCoT - ZNIEFF 1 et 2 - ENS |
| 7 | végétation ripisylve | ERP | N | Milieux aquatiques et humides - Principal corridor écologique thermophiles identifiés par le SCoT - ZNIEFF 1 et 2 - ENS |
| 8 | Bosquets, haies | ERP | A | Elément ponctuel de la trame verte |
| 9 | Bosquets - essences diverses | ERP | A | Qualification de l'entrée de village - valorisation du cadre paysager |
| 10 | Bosquets, haies | ERP | A | végétation participant à la couronne végétale du village |
| 11 | Arbres remarquables | ERP | A | Elément ponctuel de la trame verte |
| 12 | Arbres remarquables | ERP | Nc | Elément ponctuel de la trame verte |
| 13 | Bosquets, haies | ERP | Nc | Elément ponctuel de la trame verte |
| 14 | Etang et sa ripisylve | ERP | Nc | Contribution à la biodiversité locale |
| 15 | Mare et sa ripisylve | ERP | N | Contribution à la biodiversité locale |
| 16 | Etang et sa ripisylve | ERP | N | Contribution à la biodiversité locale - rétention des eaux de ruissellement |

CARACTERE A MAINTENIR

CONCERNANT LES EBC

- Défrichements interdits
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable

Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC

CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

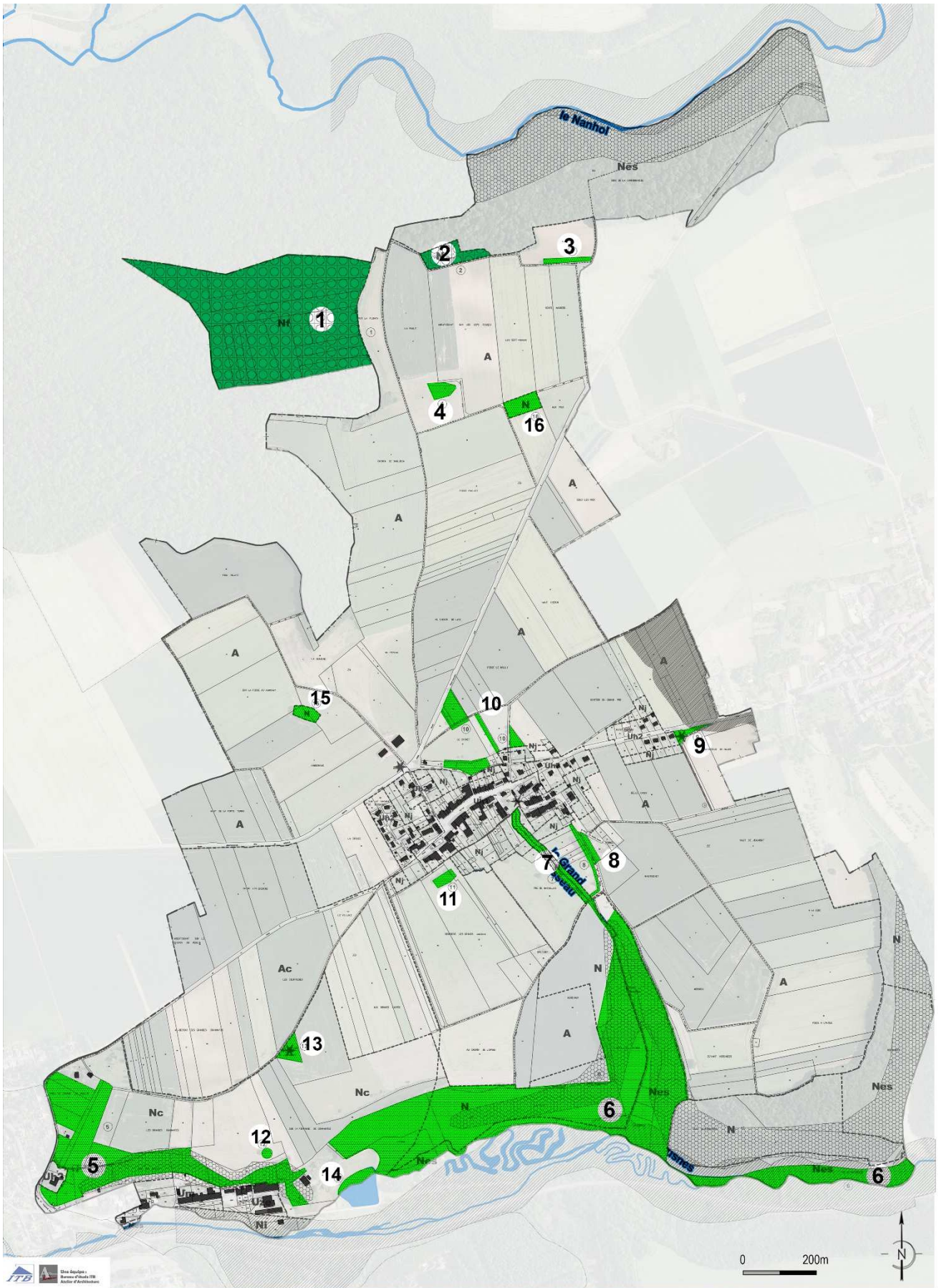
- Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m de part et d'autre du cours d'eau

CONCERNANT LES AUTRES MILIEUX ERP (Coteaux, haies, forêts, ...)

- Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune
- En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant
- En cas de déboisement de vergers, replanter en compensation le même nombre d'arbre

CONCERNANT LES MILIEUX ERP D'ETENDUES D'EAU (mares, étangs ...)

- Travaux de remblaiement, imperméabilisation ou assèchement de la zone humide est interdit
- Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable



1 rue du Four - 54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

Maillage, espaces et équipements publics

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| N° | DESTINATION | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE |
|--|---|--------------|--------------------------|
| 1 | Création d'un sentier rural pour connecter les espaces agricoles au Nord et au Sud du tissu urbain et faciliter le passage des engins agricoles | Commune | 797 m ² |
| TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES | | | 797 m² |

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000m².

Droit de Préemption Urbain

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Maîtrise de l'urbanisation en zone naturelle

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones A et N.

Code civil

Au présent règlement s'ajoutent les dispositions du Code civil. Il appartient au seul déclarant de s'assurer par lui-même du respect de ces dernières

7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques du village. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Conditions de desserte par la voirie

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
- Pour toutes les zones du PLU bordant la RD16 et la RD16a, les accès des riverains autorisés doivent être subordonnés à la réalisation d'aménagement particulier tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

- Eaux usées domestiques

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

- Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

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

- Eaux pluviales

- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales **de type séparatif** n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

- Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit

- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- ✓ un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- ✓ un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m².

- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques et des limites séparatives de voisinage.

ZONE URBAINE – U

Le règlement de la zone **Urbaine – U** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

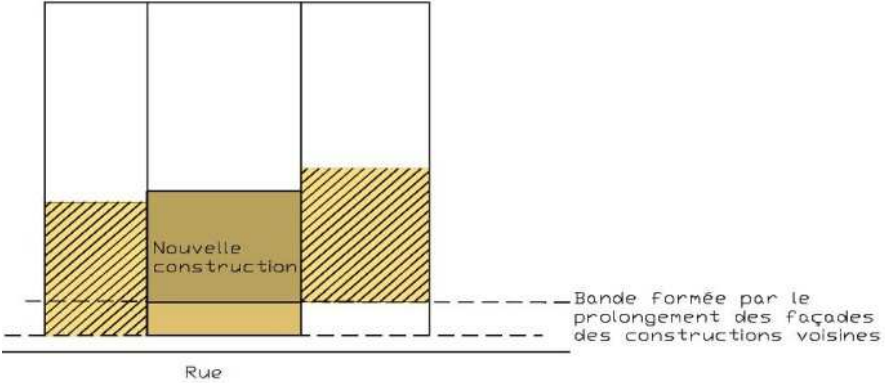
La zone **Urbaine – U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant.

Elle est composée de 4 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

| | |
|------------|--|
| Uh1 | Zone Urbaine à fonction principale d' Habitat , correspondant au noyau ancien |
| Uh2 | Zone Urbaine à fonction principale d' Habitat , correspondant à l'habitat pavillonnaire récent |
| Um | Zone Urbaine à fonction mixte , correspondant à la mixité d'activités au niveau du Carreau de la Mine. |
| Uze | Zone d' activités économiques . |

| U | | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | | |
|--------------------------|--|--|---|---|
| | | 1 | Sont interdits : | Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre |
| Secteurs Uh1 - Uh2 | | <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. • A l'exception du secteur Uze, les dépôts de matériaux. • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. • La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. | <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> - à l'habitat - <i>logement / - hébergement</i> - aux commerces et activités de service - <i>artisanat (correspond à la production artisanale et vente de biens) et commerce de détail,</i> - <i>restauration</i> - <i>commerce de gros,</i> - <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</i> - <i>hébergement hôtelier et touristique, cinéma)</i> - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - <i>bureau</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m². • Les extensions, les transformations et les annexes techniques à usage agricole seront autorisées sous conditions d'être liées à une exploitation agricole existante. • Les constructions, extensions et aménagements liés aux activités d'industrie et d'entrepôt à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'activité existe au moment de l'approbation du PLU - Ou dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant • Les constructions pour l'élevage des animaux domestique (par exemple poulailler) sera autorisé |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • A l'exception du secteur Uze, les installations classées soumises à autorisation. • Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux. | <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> - à l'habitat - <i>logement / - hébergement</i> • Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux commerces et activités de service - <i>artisanat et commerce de détail,</i> - <i>restauration</i> - <i>commerce de gros,</i> - <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</i> - <i>hébergement hôtelier et touristique, cinéma)</i> - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - <i>industrie / - entrepôt (logistique et stockage de biens) / - bureau</i> | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la | | |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, (cinéma) - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - industrie / - entrepôt (logistique et stockage de biens) / - bureau | <p>sécurité ou l'entretien des établissements</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités - que leur nombre soit limité à un -qu'elles soient intégrées à la construction principale d'activité ou aux bâtiments recevant les bureaux |
|--|--|--|

| U | 2a | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
|---------------------------|---|---|
| Dans toute la zone | <ul style="list-style-type: none"> • Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. • En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. | |
| Secteurs Uh1 | <ul style="list-style-type: none"> • La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par  <ul style="list-style-type: none"> • Ne sont pas comptés comme façade principale, 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. • Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, • En cas d'absence de construction sur les fronts voisins, la façade sur rue de la construction principale devra s'implanter dans une bande comprise en 5m et 10m par rapport à l'alignement. | |
| Secteur Uh2 | <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles ouvertes à la circulation publique. • Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « carport » qui sont autorisées, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 2,5m | |
| Secteur Um et Uze | <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles ouvertes à la circulation publique. | |

| U | 2b | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
|--------------------|---|--|
| Dans toute la zone | <ul style="list-style-type: none"> • En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. | |
| Secteur Uh1 | <ul style="list-style-type: none"> • Le long des limites parcellaires donnant sur une voie ou un espace public, les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, - Soit sur une seule limite séparative à condition que le terrain ait une largeur supérieure à 12 mètres. • Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement. • Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions sur l'arrière pourront être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, - Soit en recul des limites latérales sachant que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté. - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages. | |
| Secteur Uh2 | <ul style="list-style-type: none"> • Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative selon les conditions du schéma ci-après - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté. - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages. <div data-bbox="464 1384 1222 1928" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que le volume de la construction puisse s'inscrire dans le schéma ci-contre</p> <p>La construction annexe devra impérativement rester dans la continuité de façade de la construction principale</p> </div> | |
| Secteurs Uze et Um | <ul style="list-style-type: none"> • Sans Objet | |

| U | 3 | TOITURES | HAUTEURS |
|---------------------------|---|---|----------|
| Dans toute la zone | | <ul style="list-style-type: none"> • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot. • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. • La hauteur sera mesurée par rapport au Terrain naturel avant tout remaniement. | |
| Secteur Uh1 | <ul style="list-style-type: none"> • La construction principale (en opposition aux annexes) aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 45°. Le faîtage principal sera placé dans le sens de la rue. • Tout système pour traiter les angles des rues et les extrémités de bande est admis à la réserve près qu'il assure la continuité des toitures. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. | <ul style="list-style-type: none"> • Entre 2 constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit au niveau de l'existant (reconstruction) ○ Soit à hauteur égale de l'une des 2 constructions voisines ou à une hauteur comprise entre les 2 constructions ○ Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, ou qu'il n'y a pas de hauteur de référence, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 8 mètres maximum. • La hauteur absolue des annexes isolées ne devra pas excéder 3.5m hors tout, toutes superstructures comprises. • En cas de changement de destination d'un bâtiment existant pour l'activité agricole, industrielle ou de stockage, la hauteur maximum sera portée à 11m à l'égout de toiture et 13m au faîtage | |
| Secteur Uh2 | <ul style="list-style-type: none"> • Le faitage principal aura la même orientation que ceux voisins pour favoriser une homogénéité de traitement dans la rue. • 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. | <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10m au faitage ou à l'acrotère • La hauteur absolue des annexes isolées ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises. • La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser 2.5 m hors tout, toutes superstructures comprises. • En cas de changement de destination d'un bâtiment existant pour l'activité agricole, industrielle ou de stockage, la hauteur maximum sera portée à 11m à l'égout de toiture et 13m au faîtage | |
| Secteurs Uze et Um | <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet | <ul style="list-style-type: none"> • Entre 2 constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soit au niveau de l'existant (reconstruction) ○ Soit à hauteur égale de l'une des 2 constructions voisines ou à une hauteur comprise entre les 2 constructions ○ Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, ou qu'il n'y a pas de hauteur de référence, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 8 mètres maximum. • La hauteur absolue des annexes isolées ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises. | |

| U | | STATIONNEMENT | |
|-----------------------|---|---|---------------|
| | | 4 Destinations | Stationnement |
| Ensemble de la ZONE U | Logements | <p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé. En secteur Uh2 ces 2 places devront être aménagées en aérien sur la parcelle • En zone Um 1 place par logement • Lors de la création de surface pour une extension de logements existants, il ne sera pas de place supplémentaire • Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> - soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; - soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existantes ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. <p><u>Véhicules électriques et vélos :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que précâblage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos. • Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos. | |
| | Commerces | <ul style="list-style-type: none"> • Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. | |
| | Restaurants | | |
| | Hôtel et Hébergements touristiques | | |
| | Bureaux et activités de services | | |
| | Equipements d'intérêt collectif et services publics | | |

| U | | ARCHITECTURE ET PAYSAGE |
|------------------------------|---|---|
| 5 | | Intégration architecturale et paysagère des projets |
| Ensemble de la ZONE U | Conception générale des projets | <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable. • Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus. |
| | Soubassement et exhaussement des constructions | <ul style="list-style-type: none"> • Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre sur la partie haute, mais peut être dépassé sur la partie basse |
| | Aspect extérieur | <ul style="list-style-type: none"> • Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées. <p><u>couverture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouges, bruns et noirs <p><u>façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur Uh1, le ton général des façades de rapprochera des couleurs dominantes environnantes à savoir le beige, le gris, les couleurs ocrées et le sable. • Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : parpaings, briques, agglomérés, ... ne devront pas être laissés bruts. • Les caissons de volets roulants en saillie sont interdits en façade avant • Les annexes de plus de 30m² seront maçonnées |
| | Aménagement des clôtures et des abords | <p><u>Sur rue et en limite séparative :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur. La partie maçonnée ne pourra pas quant-à elle être supérieure à 1 mètre • Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture. • Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... <p>Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.</p> |
| | Essences végétales | <ul style="list-style-type: none"> • Les haies privilégieront une composition telles que des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. • De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. |
| | Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique | <ul style="list-style-type: none"> • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. |

| | | |
|--|------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. |
| | Emergences acoustiques | <ul style="list-style-type: none"> • Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique. |

ZONE AGRICOLE – A

Le règlement de la zone **Agricole – A** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

La zone agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle est composée de 1 secteur :

| | |
|-----------|---|
| A | Zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres |
| Ac | Zone Agricole à protéger en raison du périmètre de protection de Captage des eaux |

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A

1

Sont interdits :

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre

Spécificités et conditions :

Secteur A

- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux
- Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt

- Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés :
 - **à l'exploitation agricole et forestière**
 - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation concernée.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques.
- L'extension des habitations existantes disposant de l'eau courante et de l'électricité, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.
L'extension ou la création d'une annexe aux habitations existantes disposant de l'eau courante et de l'électricité, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30m². Concernant l'implantation des dites annexes, la distance séparant ladite annexe de l'habitation de référence ne pourra être supérieure à 30 mètres.
- Les dépôts de matériaux seront autorisés s'ils sont liés à l'usage d'une exploitation agricole et s'ils sont protégés visuellement par un dispositif s'intégrant dans le paysage par la teinte ou par le végétal
- **Dans le secteur Ac**, les constructions et installations devront respecter les dispositions affichées dans le décret relatif à la protection de captage des eaux

| A | 2a | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
|---------------------------|-----------|--|
| Dans toute la zone | | <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Toute construction devra s'implanter au minimum : <ul style="list-style-type: none"> ○ à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et chemins ○ à 21 mètres de l'axe des routes départementales • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. |

| A | 2b | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
|---------------------------|-----------|--|
| Dans toute la zone | | <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou du fond de propriété. • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. |

| A | 3 | TOITURES | HAUTEURS |
|---------------------------|----------|-----------------|---|
| Dans toute la zone | | | <ul style="list-style-type: none"> • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. • La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage • La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9m au faîtage |

| A | | STATIONNEMENT | |
|-----------------------|--|---------------|---|
| | | 4 | Destinations |
| Ensemble de la ZONE A | | | <ul style="list-style-type: none"> • Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables. |

| A | | ARCHITECTURE ET PAYSAGE | | |
|-----------------------|--|---|--|--|
| | | 5 | Intégration architecturale et paysagère des projets | |
| Ensemble de la ZONE A | | Conception générale des projets | <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. | |
| | | Soubassement et exhaussement des constructions | <ul style="list-style-type: none"> • Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre sur la partie haute, mais peut être dépassé sur la partie basse | |
| | | Aspect extérieur | <u>couverture :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, rouge et brune <u>façades :</u> <ul style="list-style-type: none"> • L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) est préconisée. • L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié. • Le noir et les couleurs vives sont interdites | |
| | | Aménagement des clôtures et des abords | <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. | |
| | | Essences végétales | <ul style="list-style-type: none"> • Les haies privilégieront une composition telles que des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. • De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. | |
| | | Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique | <ul style="list-style-type: none"> • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. | |
| | | Emergences acoustiques | <ul style="list-style-type: none"> • Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique. | |

ZONE NATURELLE – N

Le règlement de la zone **Naturelle – N** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

La zone Naturelle – **N** est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

Elle est composée de 6 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

| | |
|------------|--|
| N | Zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. |
| Nj | Zone Naturelle de type Jardin à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique lié aux fonds de parcelles urbaines |
| Ni | Zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique, liée à un risque d' Inondation |
| Nes | Zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique sur laquelle sont identifiés des Espaces Sensibles (ENS ou Natura 2000) |
| Nf | Zone Naturelle Forestière à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique |
| Nc | Zone Naturelle à protéger en raison du périmètre de protection de captage des eaux |

| OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | | | |
|---|---|---|---|
| N | 1 | | |
| | | Sont interdits : | Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre |
| Dans toute la zone or secteur Nes | <ul style="list-style-type: none"> Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites. Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. | <ul style="list-style-type: none"> Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'exploitation forestière (sauf en secteur Ni) aux équipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. |
| Secteur Nc | <ul style="list-style-type: none"> Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux. | <ul style="list-style-type: none"> L'extension de constructions existantes et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'habitat <ul style="list-style-type: none"> logement / hébergement | <ul style="list-style-type: none"> Toutes les constructions et installations autorisées devront respecter les dispositions affichées dans le décret relatif à la protection de captage des eaux L'extension des habitations existantes disposant de l'eau courante et de l'électricité, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU dans la mesure où elle respecte le décret relatif à la protection de captage des eaux L'extension ou la création d'une annexe aux habitations existantes disposant de l'eau courante et de l'électricité, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30m² dans la mesure où elle respecte le décret relatif à la protection de captage des eaux. Concernant l'implantation des dites annexes, la distance séparant ladite annexe de l'habitation de référence ne pourra être supérieure à 30 mètres. |
| Secteur Nf | <ul style="list-style-type: none"> Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt | | <ul style="list-style-type: none"> Les abris de chasse et les constructions liés à l'exploitation forestière dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. |
| Secteur Nj | | <ul style="list-style-type: none"> La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> Aux abris à bois, abris de jardin et cabanons de vergers | <ul style="list-style-type: none"> Les abris à bois, les abris de jardin et les cabanons de vergers seront autorisées à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol totale cumulée par unité foncière. |
| Secteur Ni | | <ul style="list-style-type: none"> Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Tout aménagement et construction devra respecter le libre écoulement de l'eau ou le cas échéant prévoir la compensation adéquat |
| Secteur Nes | Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de constructions, ouvrages ou installations participant à la gestion écologique et valorisation du site naturel protégé | | |

| N | 2a | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
|---------------------------|-----------|--|
| Dans toute la zone | | <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Toute construction devra s'implanter au minimum : <ul style="list-style-type: none"> ○ à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et chemins ○ à 21 mètres de l'axe des routes départementales • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. |

| N | 2b | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
|---------------------------|-----------|---|
| Dans toute la zone | | <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul. • Toute construction devra s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives ou du fond de propriété. - soit à 1 m minimum de cette limite séparative pour les abris de jardin ou les annexes isolées de moins de 15m² • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. |

| N | 3 | TOITURES | HAUTEURS |
|---------------------------|----------|-----------------|--|
| Dans toute la zone | | | <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises • Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles soient admises et ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant. • Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, édifices publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics |

| N | STATIONNEMENT | | |
|-----------------------|---------------|--------------|---|
| | 4 | Destinations | Stationnement |
| Ensemble de la ZONE A | | | <ul style="list-style-type: none"> • Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables. |

| N | ARCHITECTURE ET PAYSAGE | | |
|-----------------------|---|--|--|
| | 5 | Intégration architecturale et paysagère des projets | |
| Ensemble de la ZONE N | Conception générale des projets | <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. | |
| | Soubassement et exhaussement des constructions | <ul style="list-style-type: none"> • Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre sur la partie haute, mais peut être dépassé sur la partie basse | |
| | Aspect extérieur | <u>couverture :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, rouge et brune <u>façades :</u> <ul style="list-style-type: none"> • L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) est préconisée. • L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié. • Le noir et les couleurs vives sont interdites | |
| | Aménagement des clôtures et des abords | <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. | |
| | Essences végétales | <ul style="list-style-type: none"> • Les haies privilégieront une composition telles que des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. • De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. | |
| | Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique | <ul style="list-style-type: none"> • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. | |
| | Emergences acoustiques | <ul style="list-style-type: none"> • Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique. | |

Annexes

1. Définitions

Abris de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, installé dans un jardin. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

Accès carrossable

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique automobile.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

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

« L'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut-être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

Annexe :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Plusieurs types de clôture existent :

- Clôture en murs plein : Clôture constituée d'un mur de plus de 60cm de haut
- Clôture muret : Clôture constituée d'un muret de moins de 60cm de haut



Clôture muret



Clôture muret surmontée d'un grillage



Clôture en panneaux pleins



Clôture à claire-voie



Clôture en canisse



Clôture végétale



Clôture en grillage

Construction :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

Déblai :

Modification ponctuelle du niveau de sol par un retrait de terre.

Dépôt de véhicules

Espace en plein air dédié au stockage des véhicules

Destinations

D'après l'arrêté du 10 novembre 2016, les destinations et sous destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu sont les suivantes :

| Destinations | Sous-destinations |
|---|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole |
| | Exploitation forestière |
| Habitation | Logement |
| | Hébergement |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail |
| | Restauration |
| | Commerce de gros |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| | Hébergement hôtelier et touristique |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Cinéma |
| | 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 spectacle |
| | Équipements sportifs |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Autres équipements recevant du public |
| | Industrie |
| | Entrepôt |
| | Bureau |
| | Centre de congrès et d'exposition |

- **Article 1 - Exploitation agricole et 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 - habitation**
 - 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 - commerce et activité de service**
 - 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 « **hôtel** » recouvre les *constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.*
 - La sous-destination « **hébergement touristique** » recouvre les *constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.*
 - 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 - équipements d'intérêt collectifs et services publics**
 - 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'Etat, 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 destinées 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 destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination* définie au sein de la destination « Equipement 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 - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire**
 - 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.*

Emprise au sol

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre de construction

Espace hors voie libre de construction en élévation. Cet espace exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Essences locales

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

Extension :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 10 % de la surface hors œuvre nette existante.



Façade :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Hauteur :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

Installations et travaux divers :

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

Limites séparatives :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Parcs résidentiels de loisirs :

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Remblai :

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par ajout de terre.

Stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par

éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Stockage :

Espace de conservation d'objets divers

Superstructure

Ensemble des organes situés au-dessus de terre qui composent un ouvrage

Surface de plancher

Article L111-14 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Terrain d'assiette

Terrain sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

Terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

Terrain naturel

Terrain qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction. Terrain vierge de tout remaniement.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n°264667, commune Chambéry c/Balmat).

Vieille ferraille

Ferraille utilisée, qui ne sort pas de l'usine.

Voies ou emprises publiques

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Palette végétale

| PALETTE VEGETALE D'ESSENCES INDIGENES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU | | | |
|---|------------------------|--|-------------------------|
| ARBRES DE TYPE FORESTIER | | ARBRES ET ARBUSTES POUR HAIES BOCAGERES ET JARDINS | |
| Nom botanique | Nom commun | Nom botanique | Nom commun |
| <i>Acer campestre</i> | Erable champêtre | <i>Amelanchier 'ballerina'</i> | Améanchier |
| <i>Acer platanoides, pseudoplatanus ...</i> | Erable plane, sycomore | <i>Berberis vulgaris</i> | Epinr-vinette |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Aulne | <i>Buxus sempervirens</i> | Buis |
| <i>Carpinus betulus</i> | Charme commun | <i>Crataegus laevigata, monogynas</i> | Aubépines |
| <i>Castanea sativa</i> | Châtaignier | <i>Cornus alba, mas, sanguinea ...</i> | Cornouiller |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Hêtre | <i>Corylus avellana</i> | Noisetier |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Frêne | <i>Euonymus europaeus</i> | Fusain d'europe |
| <i>Juglans regia</i> | Noyer | <i>Ilex aquifolium</i> | Houx |
| <i>Quercus pedunculata, petraea</i> | Chênes | <i>Genista</i> | Genêts |
| <i>Ulmus</i> | Orme | <i>Ligustrum vulgare, ovalifolium ...</i> | Troène commun |
| <i>Tilia cordata, phatyphyllos ...</i> | Tilleuls | <i>Potentilla fruticosa</i> | Potentille |
| <i>Pinus nigra</i> | Pin noir | <i>Prunus domestica, spinosa ...</i> | Prunellier |
| <i>Pinus sylvestris</i> | Pin sylvestre | <i>Ribes sanguinea, vulgare ...</i> | Groseilliers |
| | | <i>Rosa canina, gallica ...</i> | Rosiers |
| ARBRES DE TYPE FRUITIER | | <i>Rubus odoratus, spectabilis ...</i> | Ronces |
| <i>Malus floribunda, sylvestris</i> | Pommier | <i>Salix eleagnos, cinerea, purpurea ...</i> | Saules |
| <i>Mespilus germanica</i> | Néflier | <i>Symphoricarpos</i> | Symphorine |
| <i>Prunus avium</i> | Merisier des oiseaux | <i>Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum ...</i> | Viornes |
| <i>Prunus spinosa</i> | Prunier | <i>Buddleja davidii</i> | Buddleia de David |
| <i>Pyrus</i> | Poirier | <i>Syringa vulgaris</i> | Lilas |
| <i>Rhamnus</i> | Nerprum | <i>Ginkgo biloba</i> | arbre aux quarante écus |
| <i>Sambucus nigra</i> | Sureau noir | <i>Gleditsia triacanthos</i> | Févier d'Amérique |
| <i>Sorbus aucuparia, torminalis ...</i> | Alisiers | | |
| <i>Prunus persica</i> | Pêcher | GRAMINEES | |
| | | <i>Carex</i> | Laîche |
| PLANTES TAPISSANTES | | <i>Calamagrostis</i> | Calamagrostis |
| <i>Euonymus fortunei radicans</i> | Fusain | <i>Festuca</i> | Fétuque |
| <i>Hedera helix</i> | Lierre commun | <i>Molinia arundinacea (altissima)</i> | Molinie |
| <i>Symphoricarpos chenaulti handcock</i> | Symphorine | <i>Panicum</i> | Panic érigé |
| | | <i>Pennisetum</i> | herbe aux écouvillons |
| | | <i>Phragmites australis</i> | Roseaux |