

Département de la Meurthe-et-Moselle
Communauté de Communes du Pays du Sânon

COMMUNE DE FLAINVAL

Plan Local d'Urbanisme

05 – Règlement

| | | |
|--------------------------------------|-----|------------|
| Prescription de l'élaboration du PLU | DCM | 23/06/2014 |
| Arrêt du projet de PLU | DCM | 14/05/2019 |
| Approbation du projet de PLU | DCM | 23/10/2020 |

Dossier Approuvé par D.C.M le 23/10/2020



Date de référence : octobre 2020

REGLEMENT DU P.L.U.

| SOMMAIRE | | Pages |
|--|--|-------------|
| I - DISPOSITIONS GENERALES | | p 3 |
| Article 1. Champ d'application territorial du plan | | |
| Article 2. Division du territoire en zones | | |
| Article 3. Sites Archéologiques | | |
| Article 4. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation | | |
| Article 5. Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie. | | |
| II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | | p 6 |
| Dispositions applicables à la zone U | | |
| III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | | p 16 |
| Dispositions applicables à la zone A | | |
| IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE..... | | p 22 |
| Dispositions applicables à la zone N | | |
| ANNEXES | | p 28 |

I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

la zone urbaine U comprenant les zones **UA, UB et UE** où s'appliquent les dispositions des zones du chapitre II du règlement ;

la zone agricole A, comprenant des secteurs **Aa et A3**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du règlement ;

la zone naturelle et forestière N, comprenant les secteurs **Nj, Nh, Ns, N3s, Nf** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du règlement ;

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX BATIMENTS D'HABITATION

Article R*111-3 Modifié par DÉCRET n°2014-1342 du 6 novembre 2014 - art. 1

« Tout logement doit :

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette mentionnée au b ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE.

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine.

Dans ce cadre, le préfet de la région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.cultures.fr ; rubrique *Rechercher* : région Lorraine, thème Archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

1. Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°SGAR-242 en date du 04 juillet 2003.

- Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- Les projets de zones d'aménagement concerté,
- Les travaux soumis à la déclaration préalable en application de l'article R.523.5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

2. Quelque soit leur surface :

- Les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

Le territoire est concerné par un périmètre de protection autour des sondages d'exploitation du sel, les occupations et utilisation du sol peuvent y être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

Rappel :

- *L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.*
- *La démolition des bâtiments existants est soumise à permis de démolir*
- *Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.*
- *Les restrictions, suppressions et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.*

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

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
 - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
 - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article 2
- 1.5 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.
- 1.6 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

- 1.7 **Dans la zone UE**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.2 Dans le secteur UB qui relève d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU, les occupations et utilisations du sol ne seront admises que si elles sont compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP.
- 2.3 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.4 Les constructions à usage agricole sous réserve d'être destinés au stockage de matériel (fourrage interdit), à la transformation ou à la vente.
- 2.5 Les extensions, transformations et les annexes techniques à usage agricole seront autorisées sous conditions d'être liées à une exploitation existante.
- 2.6 Les installations et travaux divers sont autorisés pour :
- Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2.7 **Dans la zone UE**, sont autorisées toutes les constructions et installations, ainsi que les ouvrages techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 :

ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.3 **Dans la zone UB**, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.4 Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

3.2 Accès

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

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

**ARTICLE U 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 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.

- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

▪ **Dans le secteur UA :**

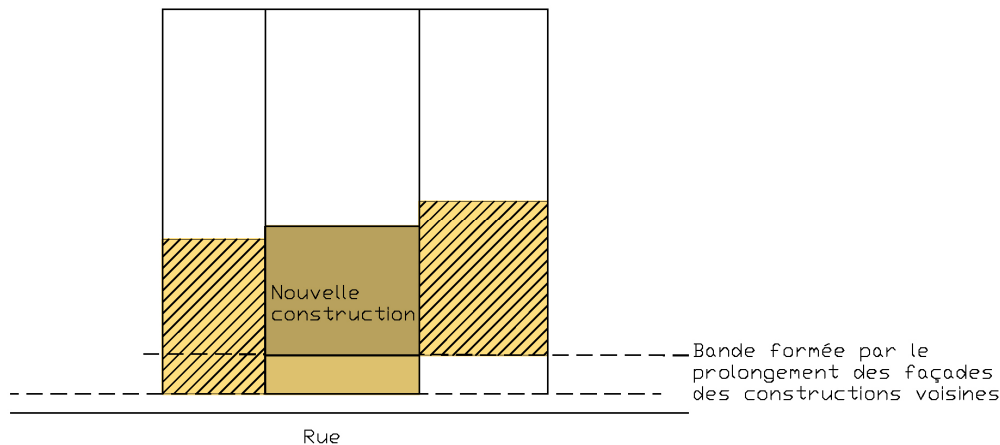
- 6.5 Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue de la construction principale sera implantée :

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

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

Ne sont pas comptées comme façades principales sur rue, les murs bahuts ou les façades maintenues de constructions anciennes.

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



- 6.6 Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites. (Les clôtures sont, par conséquent, interdites.)
- 6.7 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

▪ **Dans le secteur UB :**

- 6.8 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- La construction principale devra être implantée dans une bande de 16 mètres compté depuis la ligne de la façade principale.
- 6.9 Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.
- 6.10 Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle. Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres sera appliqué pour l'autre voie.

ARTICLE U 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

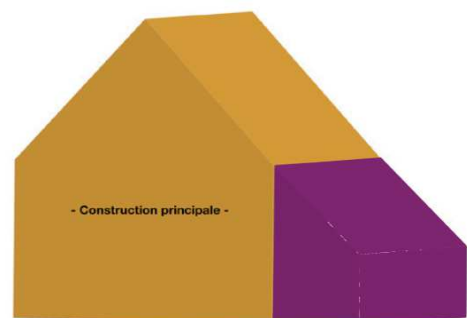
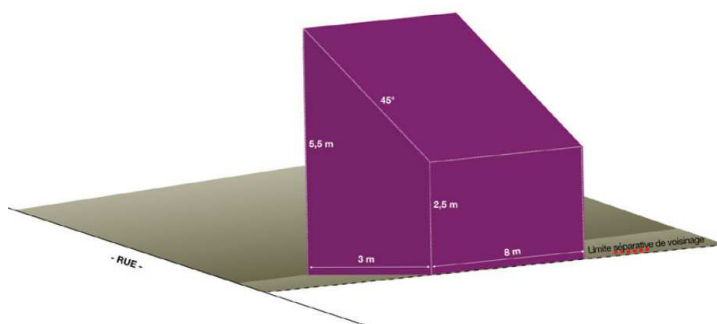
- 7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- 7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

▪ **Dans le secteur UA :**

- 7.4 La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative latérale sur une même propriété qui touche une voie.
- 7.5 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée sous réserve que la distance minimale entre la limite séparative et le bâtiment soit de 3 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.
- 7.6 Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :
 - soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
 - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

▪ **Dans le secteur UB :**

- 7.7 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
 - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.
 - soit en limite séparative, sur la profondeur de la construction principale dans le respect des prospectes selon les schémas présentés ci-dessous :



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

Pas de prescription.

**ARTICLE U 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 10.1 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.
- 10.2 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.
- 10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 3,5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 La hauteur maximum des bâtiments agricoles est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faitage.

▪ **Dans le secteur UA :**

- 10.6 L'égout de toiture de la façade sur rue devra se situer soit :
 - à l'existant,
 - à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
 - en dessous de l'égout le plus haut, et au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
 - dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum calculé du terrain naturel avant tout remaniement, au point le plus haut au droit de la façade sur rue.

▪ **Dans le secteur UB :**

- 10.7 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.8 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

**ARTICLE U 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

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

11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

11.3 Aspect général

▪ Dans le secteur UA :

11.3.1 Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

11.3.2 Les percements d'origine des façades doivent être maintenus. Les nouveaux percements seront admis selon le principe ci-après :

- les façades sur rues du village sont conçues ou modifiées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions environ 1 de large X 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison, sauf pour les fenêtres d'attique (Œil de bœuf, fenêtres de greniers...).

11.3.3 Les saillies de balcons sont interdites en façade sur rue.

11.3.4 En façade sur rue, les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits y compris les loggias.

11.4 Toitures - Volumes

11.4.1 Les toitures auront le faitage principal parallèle à la rue sauf pour les extensions, annexes isolées et vérandas (exception faite des bâtiments situés aux angles des voies ou le faitage pourra être parallèle qu'à une seule des rues ou être traités d'une façon particulière, 3 ou 4 pans par exemple).

11.4.2 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée.

11.4.3 Les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.

▪ Dans le secteur UA :

11.4.4 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre) ou pour les maisons d'angle (3 ou 4 pans).

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

11.4.6 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée)
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

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

▪ **Dans le secteur UB :**

11.4.8 Les toitures terrasse non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30m² de surface, pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour ou s'ils sont destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site.

11.4.9 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) ou la coloration noire
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.5 **Enduit et coloration de façade**

11.3.1 Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les composent.

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

11.6 **Huisseries.**

11.6.1 Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.

11.7 **Clôtures**

Sur le chemin dit de derrière les maisons, les clôtures seront soit réalisées en grillage rigide, soit végétales.

▪ **Dans le secteur UB :**

Les clôtures maçonnées ne pourront pas dépasser 60 cm mais pourront être surmontées d'un dispositif à clairevoie ou doublées d'une haie végétale. La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures végétales ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront essentiellement composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage rigide.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

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

12.3 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.

▪ **Dans le secteur UA :**

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

- **Habitation :**

- Lors de la construction d'un bâtiment nouveau, il sera exigé 1 emplacement pour 60m²
- Lors d'une réhabilitation d'un bâtiment à l'origine à destination de logement, il sera exigé 1 emplacement pour 100m²
- Lors d'un changement de destination d'un bâtiment existant, il sera exigé 1 emplacement pour 60m²

▪ **Dans le secteur UB :**

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

- **Habitation :** 2 places minimum par logement dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures), en comptant 1 emplacement pour 60 m².
- **Bureaux :** 1 emplacement pour 50 m²

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

▪ **Dans le secteur UE :**

12.6 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.7 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

ARTICLE U 13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

13.2 Au moins 30% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone devra être aménagée en surface perméable.

13.3 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.

ARTICLE U 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE U 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

Le territoire est concerné par un périmètre de protection autour des sondages d'exploitation du sel, les occupations et utilisation du sol peuvent y être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

Rappel :

- *L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.*
- *Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.*
- *Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.*
- *Les restrictions, suppressions et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone (A, A3 et Aa) toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article A2
- 1.2 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.
- 1.3 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

▪ Dans le secteur Aa :

- 1.4 Toute construction nouvelle non nécessaire aux services publics ou concourant aux missions de services publics est interdite

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

▪ Dans la zone A, excepté dans le secteur Aa

- 2.1- Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :
 - 2.1.1 Les constructions et installations seront nécessaires à l'exploitation agricole
 - 2.1.2 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.
 - 2.1.3 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.

- 2.1.4 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.1.5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux ouvrages ou aux infrastructures de transport ou d'intérêt collectif, ou aux fouilles archéologiques.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.
- 3.1.4 Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 3.2.3 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

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

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

4.2.2 Eaux usées agricoles

Les Eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, si techniquement et financièrement possible.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et des chemins ruraux.
- 6.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

ARTICLE A 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
- soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE A 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

- 10.1 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 La hauteur maximale hors-tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.4 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants non agricoles dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

**ARTICLE A 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Recommandations pour l'intégration des bâtiments dans l'environnement

L'utilisation de matériaux naturels (bois, aspect terre cuite, ...) est préconisée.

L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié

- 11.1 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

**ARTICLE A 12 :
STATIONNEMENT**

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

ARTICLE A 13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées

ARTICLE A 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

Le territoire est concerné par un périmètre de protection autour des sondages d'exploitation du sel, les occupations et utilisation du sol peuvent y être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.
- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
- Les restrictions, suppressions et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits**

- 1.1 Sur toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article 2
- 1.2 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.

**ARTICLE N 2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****Sont admis sous conditions****▪ Dans l'ensemble de la zone N (y compris Nh, Ne, Nf, Nj, Ns et N3s) :**

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement de la zone, aux ouvrages ou aux infrastructures de transport ou d'intérêt collectif, ou aux fouilles archéologiques.

▪ Dans le secteur Nj :

- 2.3 Les abris de jardins seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.

▪ Dans le secteur Nh

- 2.4 L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, le changement de destination pour les usages de : bureau, artisanat, services, commerces et habitat, à condition d'être en totalité dans le secteur Nh.

- 2.5 Les abris de jardins seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.
- **Dans les secteurs Ns et N3s,**
- 2.6 Le stationnement de caravanes et de véhicules de plus de 10 unités est autorisé sous réserve de ne pas répondre à un usage commercial.
- **Dans le secteur Nf**
- 2.7 En secteur Nf, les aménagements, installation et constructions sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
- 3.1.3 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.
- 3.1.4 Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

3.2 Accès

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche à pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3.2.3 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, si techniquement et financièrement possible.

ARTICLE N 5 :

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4. Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

ARTICLE N 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
 - soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE N 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale hors tout des constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.2 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.3 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

▪ **Dans le secteur Nj :**

- 10.4 La hauteur maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 3.5 m hors tout.

10.5 Dans la zone Nh, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

**ARTICLE N 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.1 L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) sera préconisée.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune

**ARTICLE N 12 :
STATIONNEMENT**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

**ARTICLE N 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, LES ESPACES LIBRES**

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.

Espaces boisés Classés :

- 13.3 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux articles en vigueur au Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE N 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

Définitions

Abris de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, sans étage. 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

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.

Alignement

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

Bâtiment ou construction annexe

Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

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.

Egout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est 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.

Limites séparatives

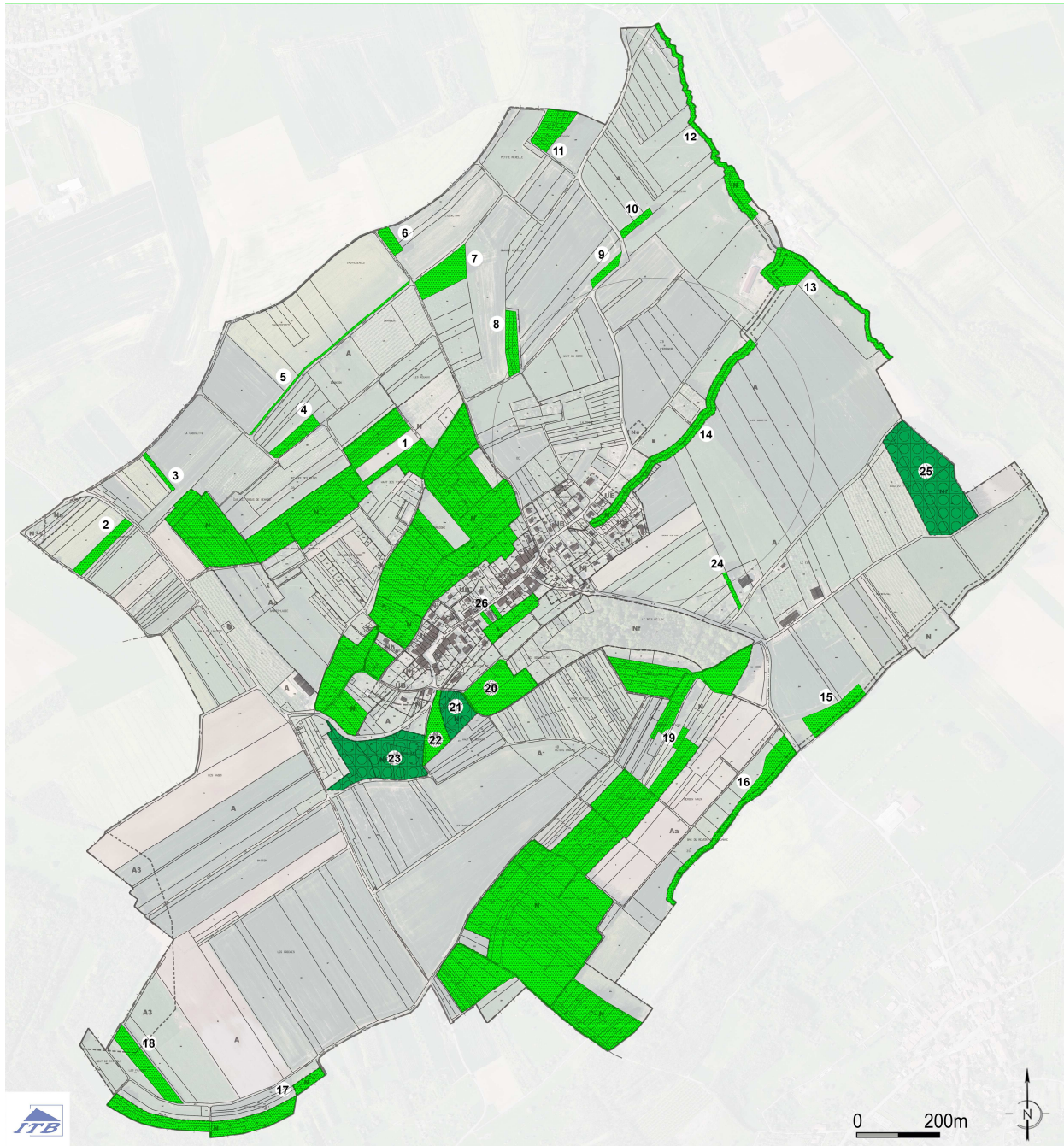
Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Hauteur relative

On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).

Éléments remarquables paysagers

Tableau des éléments remarquables paysagers qui relèvent des prescriptions suivantes (caractères à maintenir selon les distinctions de couleur) :



CARACTERE A MAINTENIR

CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

- Travaux de modification 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

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

- Travaux de modification 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

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

Flainval - Eléments graphiques paysagers

| N° | Type de végétation | Type de prescription | Nom de zone au PLU | Motif de la prescription |
|----|---|----------------------|--------------------|---|
| 1 | mélange de feuillus | ERP | N | coteaux plantés et/ou enfrichés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller - réservoir d'intérêt SCoT |
| 2 | verger - haie essences variées | ERP | A | éléments techniques de rétention d'eau - corridor de la trame verte |
| 3 | haie dense - essences variées | ERP | A | élément technique de rétention d'eau - corridor de la trame verte à l'interface prairies-vergers-forêts |
| 4 | feuillus purs en îlots | ERP | A | corridor paysager de la trame verte |
| 5 | haie - essences variées | ERP | A | corridor en linéaire de la trame verte le long du chemin rural dit de Sauvegenies |
| 6 | haie dense - essences variées | ERP | A | corridor en pas japonais |
| 7 | feuillus purs en îlots | ERP | A | corridor d'intérêt local SCoT |
| 8 | feuillus purs en îlots | ERP | A | haie dense en pas japonais - corridor d'intérêt local SCoT |
| 9 | haie - essences variées | ERP | A | corridor d'intérêt local SCoT en pas japonais |
| 10 | haie - essences variées | ERP | A | corridor en pas japonais |
| 11 | mélange de feuillus | ERP | A | corridor en pas japonais en continuité sur le ban communal de Crévic |
| 12 | ripisylve - végétation hygrophile | ERP | A | végétation rivulaire du ruisseau du Moulnot - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue |
| 13 | ripisylve - végétation hygrophile et feuillus purs en îlots | ERP | A | végétation rivulaire du ruisseau du Moulnot - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue |
| 14 | ripisylve - végétation hygrophile | ERP | A - Nj | végétation rivulaire du ruisseau de l'Embanie - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue |
| 15 | ripisylve - végétation hygrophile - mélange de feuillus | ERP | A | végétation rivulaire du ruisseau de Herbinval - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue |
| 16 | ripisylve - végétation hygrophile - mélange de feuillus | ERP | Aa | végétation rivulaire du ruisseau de Herbinval - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue |

| | | | | |
|----|--|-----|---|---|
| 17 | mélange de feuillus | ERP | A | préservation des coteaux en continuité avec Hudiviller - corridor écologique en continuité avec Dombasie-sur-Meurthe |
| 18 | feuillus purs en îlots | ERP | A | corridor écologique en continuité avec Dombasies-sur-Meurthe |
| 19 | mélange de feuillus | ERP | N | coteaux plantés et/ou enfrichés et ensemble naturel forestier- corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller- réservoir d'intérêt SCoT |
| 20 | mélange de feuillus | EBC | N | coteaux arborés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller - réservoir d'intérêt SCoT |
| 21 | arbres fruitiers - mélange de feuillus | ERP | N | coteaux plantés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller - réservoir d'intérêt SCoT |
| 22 | mélange de feuillus | EBC | N | coteaux arborés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller |
| 23 | prairie | ERP | N | corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller |
| 24 | mélange de feuillus | EBC | N | coteaux arborés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller |
| 25 | haie - essences variées | ERP | A | corridor de la trame verte - élément technique de rétention d'eau |
| 26 | mélange de feuillus | EBC | N | ensemble naturel forestier SCoT |