

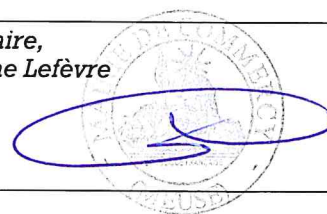
Plan Local d'Urbanisme de Commercy



Règlement écrit

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de Commercy
en date du 22 mars 2021
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
de Commercy*

*Le Maire,
Jérôme Lefèvre*



Maîtrise d'Ouvrage

**Ville de
Commercy**

Maîtrise d'Oeuvre



Sarl Benjamin FEDELI - Architectes - Urbanistes
Architecture Urbanisme et Paysage Lorraine
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com
<https://m.facebook.com/benjamin.fedeli.architecte/>



SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>11</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....	29
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>35</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	37
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX.....	43
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>49</u>
<u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u>	<u>57</u>
<u>TITRE VI : ANNEXES.....</u>	<u>65</u>

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Commercy.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme:

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

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

✓ La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant, correspondant aux secteurs bâtis anciens du territoire. Une partie des constructions y sont implantées en ordre continu. Cette zone est couverte par un SPR.

Elle comprend les secteurs UAa, Uab et Uac. (secteurs similaires à ceux du SPR pour une bonne cohérence)

UAa : La ville historique

UAb : Les faubourgs anciens

UAc : Les faubourgs diffus

✓ La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat. Elle se développe autour du noyau ancien qui est classé en zone UA.

Elle comprend les secteurs UBa correspondant à un secteur spécifique d'habitat, UBc et UBci correspondant au périmètre de captage, UBp correspondant à l'Avenue des Tilleuls et UB Zac correspondant à la ZAC des Capucins en partie comprise dans le SPR.

✓ La zone UX

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques : activités artisanales, industrielles de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, commerces et activités annexes qui leur sont liés.

Elle comprend :

le secteur UXi qui correspond à la zone d'activités soumise au risque d'inondation

le secteur UXc situé en périmètre de captage,

le secteur UXs qui correspond à la zone d'activités du Seugnon

Le secteur UXa qui correspond à la possibilité d'une mixité activités et agriculture.

Les zones à urbaniser (dites zones AU)

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme:

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser « AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

- ✓ La zone 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat dans le prolongement de l'enveloppe urbaine.

- ✓ La zone 1AUX

Il s'agit d'une zone à urbaniser à dominante d'activités en complément des secteurs urbains d'activités existant.

Elle comprend le secteur 1AUX.m qui correspond à la zone d'activités St Michel en entrée de ville.

Les zones agricoles (dites zones A)

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

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

Article R.151-23 du Code de l'Urbanisme: « Peuvent être autorisées, en zone A:

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

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

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est:

- ✓ La zone A

Elle comprend le secteur Aae réservé aux activités maraîchères et le secteur Am pour la méthanisation.

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

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

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme: « Peuvent être autorisées en zone N:

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

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est:

> La zone N correspond à une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone:

- Nb : jardins collectifs,
- Nf : forêt domaniale
- Nh : habitat isolé
- Nl : sports et aux loisirs,
- Nlc : sports et aux loisirs situé dans le périmètre de captage,
- Nm qui correspond aux terrains militaires autour du champs de tir,
- Np situé dans le SPR ainsi que l'avenue des Tilleuls non couverte par le SPR.
- Ns correspondant aux anciennes sablières
- Nv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Nzh correspondant à des zones humides remarquables

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

ARTICLE 3- ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 4- PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

ARTICLE 5- LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma : 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.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance,

Destinations	Sous-destinations
	équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 6- STRUCTURE DU RÈGLEMENT :

- ⇒ I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
- ⇒ II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ⇒ III- Équipement et réseaux

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

- ALEA : La zone est en partie concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles moyen.
- RISQUE : Cette zone comprend un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meuse.

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Permis de démolir : Les démolitions sont soumises à autorisation à l'intérieur du SPR.

Zones de bruit : Application de l'arrêté n°2011 - 2612 du 20 décembre 2011

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

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - o Exploitation forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie sauf en cas de construction existante ou de reprise d'une industrie existante.

2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le symbole * sont interdits, sauf cas particuliers : déplacement pour la réalisation d'un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

3. Toute construction ou mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés sauf existants.

⇒ **DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITÉS LIMITES OU SOUMISES A CONDITIONS**

1. Les constructions destinées:

- A l'habitation et ses dépendances, sous réserve de limiter les abris de jardin à deux abris maximum par unité foncière.
- Commerce et activité de service suivant :
 - o Artisanat, commerce de gros sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
 - o Les hébergements touristiques hormis ceux précisés à l'article précédent.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
- L'exploitation agricole à condition :
 - o qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation existante.
 - o qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les installations suivantes:

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

3. Dans les secteurs impactés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions dans le PPRI.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur UAa :

> Cas des parcelles non bâties (ou cas des nouvelles divisions parcellaires) :

- l'implantation du bâtiment principal est imposée à l'alignement, sur la rue la plus importante,
- si le bâtiment n'occupe pas la longueur totale de la parcelle à l'alignement, une clôture complémentaire est imposée à l'alignement sur les rues.

> Cas des parcelles contenant des bâtiments existants :

- si les bâtiments existants et/ou les clôtures complémentaires sont situés à l'alignement et qu'ils occupent la totalité de la longueur de la parcelle sur rues, l'implantation des nouveaux bâtiments n'est pas imposée à l'alignement,
- si les bâtiments existants et/ou les clôtures complémentaires ne sont pas situés à l'alignement sur rue, ou si l'alignement est partiel, la nouvelle construction viendra clore la totalité de la limite parcellaire à l'alignement (par des bâtiments et/ou des clôtures) sur rues

Dans le reste de la zone:

Toute construction doit, pour tous ses niveaux, être implantée à l'alignement des voies si les constructions voisines sont implantées à l'alignement.

Dans les autres cas, la façade des constructions principales sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches (soit au même niveau qu'une construction voisine, soit en avant de celle la plus en recul et en arrière de celle la plus en avant).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements publics. Cependant, une bonne intégration à l'environnement existant sera recherchée sur tout projet relatif aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments seront implantés à au moins 10 m du ruisseau de la Fontaine Royale.

En UAa :

Si l'implantation de la nouvelle construction est soumise à l'obligation d'alignement sur rue, et, si un bâtiment est implanté en mitoyenneté sur la parcelle voisine, la construction s'implantera sur au moins une des limites latérales avec obligation de s'accoler au moins à l'un de ces immeubles mitoyens.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur les deux limites séparatives, l'alignement sera reconstitué par un mur pouvant être percé.

Dans le reste de la zone :

Lorsque les constructions voisines sont implantées à l'alignement sur rue, les constructions doivent assurer la continuité du bâti de limite à limite :

- soit en implantant les bâtiments de limite à limite séparative,
- soit en implantant les bâtiments sur au moins l'une des limites et en assurant la continuité du bâti par un mur-bahut d'une hauteur minimale de 1,80 mètres. Les portes et portails intégrés dans ces murs devront être pourvus d'un linteau formant porche.

Cette règle ne concerne pas les annexes et les piscines

En UAc, dans le cas où aucun alignement n'est existant sur les parcelles voisines, la construction pourra s'implanter en limite ou en recul de la limite parcellaire.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements publics. Cependant, une bonne intégration à l'environnement existant sera recherchée sur tout projet relatif aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription

IV- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

En UAa :

En cas d'alignement sur rue, la hauteur de la construction principale devra respecter la hauteur de l'égout de l'immeuble mitoyen le plus proche avec tolérance de + ou – 1m

Si la construction s'implante sur une parcelle sans immeuble mitoyen ou si la construction mitoyenne est d'une hauteur inférieure à 3m, la hauteur maximale de la nouvelle construction est de R+2.

Dans le reste de la zone :

La hauteur d'une construction projetée entre deux bâtiments avoisinants qui donnent sur la rue et qui en assure la continuité ne peut être supérieure à celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle du bâtiment voisin le moins élevé.

S'il n'y a pas de construction voisine, la hauteur maximale est de 9m à l'égout de toiture.

Les abris de jardin sont limités à 2,5m à l'égout de toiture.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements publics. Cependant, une bonne intégration à l'environnement existant sera recherchée sur tout projet relatif aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

V- Emprise au sol

Les abris de jardins sont limités à 12 m² d'emprise au sol.

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**I - Prescriptions générales**

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, hormis dans les périmètres de l'AVAP et de la protection des sites et le périmètre délimité des abords des monuments historiques.

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

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières**a) Toitures**

Dans les secteurs UAa et UAc :

Les toitures seront de forme simple, majoritairement à 2 longs pans, avec possibilités de croupes et de toitures en pavillons.

Dans le secteur UAb :

Les toitures seront soit de forme simple à 2 pans, ou plus complexe avec recherche d'équilibre des volumes.

Dans l'ensemble des secteurs, les toitures monopentes sont interdites. Elles sont autorisées uniquement sur les bâtiments annexes accolés sur un ou (d') autre(s) bâtiment(s), ou sur un mur de clôture.

En cas d'architecture contemporaine et innovante, les règles précédentes ne s'appliquent pas, dans la mesure où le projet s'intègre convenablement. Il sera nécessaire de démontrer le caractère innovant et intégré de la nouvelle construction.

b) Façades

L'étage en attique est interdit

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s):

Les percements sont limités à maximum 40% de vides environ par façade, sauf pour immeuble comportant une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.

Les proportions des percements seront plus hauts que larges (sauf pour les vitrines en rez-de-chaussée)

Les baies devront présenter un encadrement marqué par un relief de pierre ou d'enduit, ou, par une peinture

La fermeture des balcons et des loggias est interdites, sauf pour des opérations d'ensemble sur un immeuble en copropriété.

- En toiture :

Les fenêtres de toit sont autorisées sous les conditions suivantes :

- respect de la composition de façade,
- -alignement entre-elles
- dimensions max 80x100cm (largeur x hauteur), hors tout
- encastrées au nu des couvertures
- sur un seul niveau horizontal et un seul rang.

Les chiens assis sont interdits.

d) Clôtures

Sur l'ensemble des secteurs :

Dans le cas de murs, piliers et grilles existants, la conservation, restauration, ou reconstruction à l'identique est demandée, sauf si les éléments sont remplacés par une nouvelle construction

La hauteur maximale est de 1,80m prise à l'alignement du côté de la voie publique

Dans le secteur UAc, la clôture grillagée souple doublée d'une haie vive d'essence locale est autorisée.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Il peuvent toutefois être déplacés pour un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UAa et UAb :

Les espaces non construits et situés dans ces secteurs en cœur d'îlot feront l'objet d'un traitement paysager particulier. L'objectif est de conserver ces espaces de respiration dans un tissu urbain plus ou moins dense. Les espaces aujourd'hui imperméabilisés, dans le cadre de travaux, devront retrouver leur perméabilité et offrir des espaces jardinés. L'aménagement des espaces de stationnement fera l'objet d'un travail d'intégration, pour limiter l'impact visuel des véhicules depuis l'espace public.

Les strates arborées qui composent certains jardins ou parcs devront être préservées dans leur rapport à l'espace bâti et à ses franges.

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés au Règlement graphique seront préservés. S'il est démontré qu'il est nécessaire de les supprimer pour la réalisation d'un projet, ils devront être compensés dans le respect de la continuité de la trame verte.

Dans le secteur UAc :

Les strates arborées qui composent certains jardins ou parcs devront être préservées dans leur rapport à l'espace bâti et à ses franges.

Concernant les murs remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement : les ouvertures potentiellement créées sont limitées à une ouverture piétonne et une ouverture carrossable de 3,5m de large maximum par unité foncière.

⇒ **STATIONNEMENT**

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

Construction à usage d'habitation : 1 place minimum par logement

Construction à usage de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'équipement, de restauration, d'hébergement et de loisirs : Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des employés et de la clientèle.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement, le pétitionnaire peut :

- Justifier de la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement). Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

- Acquérir des places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

- Acquérir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

II - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Les caractéristiques des accès sont fixées par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental ou par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci existe à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En cas de non-conformité, il sera demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) doit être recherché, sauf en cas d'impossibilité technique.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - _Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

La zone UB comprend les secteurs UBa, UBc, UBp et UBzac.

- ALEA : La zone est en partie concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles faible à moyen.
- RISQUE : inondation.
- PROTECTION : Périmètre de captage

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

Permis de démolir : Les démolitions sont soumises à autorisation à l'intérieur du SPR.

Les panneaux publicitaires sont soumis à déclaration préalable.

Zones de bruit : Application de l'arrêté n°2011 - 2612 du 20 décembre 2011

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

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - o Exploitation forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie sauf en cas de construction existante ou de reprise d'une industrie existante.

2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le symbole * sont interdits, sauf cas particuliers : déplacement pour la réalisation d'un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

3. Toute construction ou mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés sauf existants.

4. Dans le secteur UBa sont interdites les constructions à vocation de commerce et activités hormis celles déjà existantes à l'approbation du PLU.

⇒ **DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITÉS LIMITES OU SOUMISES A CONDITIONS**

1. Les constructions destinées:

- A l'habitation et ses dépendances, sous réserve de limiter les abris de jardin à deux abris maximum par unité foncière.
- Commerce et activité de service suivant :
 - o Artisanat, commerce de gros sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone, hormis en UBa où seules les activités existantes sont autorisées.
 - o Les hébergements touristiques hormis ceux précisés à l'article précédent.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Entrepôt sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
- L'exploitation agricole à condition :
 - o qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation existante.
 - o qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les installations suivantes:

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

3. Dans les secteurs impactés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions dans le PPRI.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

La façade des constructions principales sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches (soit au même niveau qu'une construction voisine, soit en avant de celle la plus en recul et en arrière de celle la plus en avant), ou en recul du trait indiqué au règlement graphique.

Si la règle précédente ne peut être appliquée, les constructions principales seront édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer.

Les constructions autres que la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Pour les parcelles hors agglomération possédant une façade sur la RD 964, classée à grande circulation, une construction ne pourra pas être implantée à moins de 25 mètres du bord de la chaussée.

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas d'isolation de construction existante par l'extérieur.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements publics. Cependant, une bonne intégration à l'environnement existant sera recherchée sur tout projet relatif aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative soit en retrait par rapport à celle-ci.

Les constructions devront s'implanter selon un recul minimum de 10 m par rapport aux cours d'eau.

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

Dans le secteur UBp, le long de l'allée des Tilleuls, les constructions seront implantées à l'alignement des constructions voisines ou à l'arrière de ces dernières, afin de préserver la perspective de l'Allée des Tilleuls protégée au titre des sites classés.

IV- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

- neuf mètres pour les constructions individuelles,
- seize mètres pour les constructions collectives

Dans le secteur UBp :

La hauteur d'une construction projetée entre deux bâtiments avoisinants qui en assure la continuité ne peut être supérieure à celle de la construction voisine la plus élevée, ni inférieure à celle du bâtiment voisin le moins élevé.

Les abris de jardin sont limités à 2,5m à l'égout de toiture.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements publics. Cependant, une bonne intégration à l'environnement existant sera recherchée sur tout projet relatif aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

V- Emprise au sol

Les abris de jardins sont limités à 12 m² d'emprise au sol.

⇒ **QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés hormis dans les périmètres de l'AVAP et de la protection des sites et le périmètre délimité des abords des monuments historiques.

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

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

4. Les constructions seront traitées dans un souci de composition architecturale en rapport avec les constructions existantes.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Pour les constructions principales situées sur rue, les toitures seront à deux pans et à faîtage parallèle à la façade principale sur rue, sauf configuration particulière d'une construction existante. Pour les parcelles d'angle, un choix sera fait quant à la rue considérée comme principale. Les toitures terrasses sont également autorisées. Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions dans le prolongement du pan de toiture existant.
- Pas de préconisation particulière sur le secteur UBzac hormis dans le SPR.
- Les panneaux solaires ou fenêtres de toit seront intégrés à la toiture et non en saillis.

b) Façades

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

- En ce qui concerne les couleurs des constructions, les constructions seront de teinte pierre. (Se référer au nuancier préconisé sur la commune et disponible en mairie).
- Les façades des annexes (hors abris de piscine) seront enduites selon le nuancier préconisé sur la commune ou d'aspect bois.
- Pour les vérandas et abris de piscine : les structures en PVC ou alu et vitrage sont autorisées.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s) sur rue:

- Les coffret de volets roulants sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas en saillis mais intégrés au tableau ou au nu de la façade.

d) Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret surmonté d'une grille pouvant être doublée d'une haie. Le mur plein est autorisé dans le cas de prolongement de murs existants.

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

Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

e) Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements publics. Cependant, une bonne intégration à l'environnement existant sera recherchée sur tout projet relatif aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Il peuvent toutefois être déplacés pour un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.

Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.

Les lotissements et groupes d'habitations de 15 logements et plus doivent avoir 10 % minimum de leur surface en espace planté commun.

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés au Règlement graphique seront préservés. S'il est démontré qu'il est nécessaire de les supprimer pour la réalisation d'un projet, ils devront être compensés dans le respect de la continuité de la trame verte.

Si l'opération est située sur un parcellaire en limite avec l'espace naturel ou agricole, les limites devront être plantées de haies.

⇒ STATIONNEMENT

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

Construction à usage d'habitation : 2 places minimum par logement

Construction à usage de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'équipement, de restauration, d'hébergement et de loisirs : Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des employés et de la clientèle.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement, le pétitionnaire peut :

- Justifier de la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement). Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

- Acquérir des places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

- Acquérir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****I-Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements repérés sur les documents graphiques du règlement devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

II - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Les caractéristiques des accès sont fixées par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental ou par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci existe à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En cas de non-conformité, il sera demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de prescriptions spéciales sur le périmètre de captage d'eau potable.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - _Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

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

La zone UX comprend les secteurs UXa, UXi, UXc et UXs

- ALEA : La zone est en partie concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles faible à moyen.
- RISQUES : inondation, industriels

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les panneaux publicitaires sont soumis à déclaration préalable.

Zones de bruit : Application de l'arrêté n°2011 - 2612 du 20 décembre 2011

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

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- Logement sauf cas précisés dans l'article suivant.
- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole hormis en UXa
 - o Exploitation forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings

2. Toute construction ou mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

⇒ DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITÉS LIMITES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Les constructions destinées:

- L'habitation et ses dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- L'exploitation agricole en UXa

2. Les installations suivantes:

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

3. Dans les secteurs impactés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions dans le PPRI.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à **5 mètres de l'alignement des voies** publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des véhicules motorisés, à l'exception des voies privées situées à l'intérieur des parcelles.

Des exceptions peuvent être autorisées dans le cas d'aménagements ou d'extension de constructions ou installations existantes ne répondant pas aux règles précitées sous réserve qu'ils n'aggravent pas la situation par rapport à la règle.

Toutefois, pourront être implantées dans cette marge de recule, les constructions nécessaires à la surveillance et à la sécurité des installations.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de :

- 10 mètres des berges de canaux ou de la Meuse,
- des bandes de reculs indiquées au règlement graphique.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation industrielle, artisanale, commerciale ou dépôt doit être implanté en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Un recul peut toutefois être demandé selon la nature de l'industrie, pour des raisons de sécurité ou de nuisances.

Les constructions devront s'implanter selon un recul minimum de 10 m par rapport aux cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux équipements publics.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

IV- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. La hauteur d'une construction nouvelle ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UXs, cette hauteur est portée à 15 m.

En cas de construction existante ne répondant pas à cette règle, l'extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante.

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 que les équipements publics

⇒ **QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières

a) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- En ce qui concerne les couleurs des constructions, il faut se référer au nuancier préconisé sur la commune et disponible en mairie.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

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

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure d'essences locales ou adaptées au climat et non envahissantes. Les établissements recevant du public ont la possibilité d'aménager une vue sur la vallée ou les paysages alentours.

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

- Les espaces végétalisés pourront être également utilisés pour traiter les eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention, ...)

- Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés au Règlement graphique seront préservés. S'il est démontré qu'il est nécessaire de les supprimer pour la réalisation d'un projet, ils devront être compensés dans le respect de la continuité de la trame verte.

⇒ **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Le stationnement doit être suffisamment dimensionné pour les employés et les visiteurs.

Le stationnement pourra être mutualisé pour plusieurs entreprises sous réserve des justifications des capacités suffisantes.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Les chaussées devront permettre le croisement des véhicules à remorque. Leur emprise ne pourra être inférieure à neuf mètres pour les voiries double sens.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

II - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sont fixées soit par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental soit par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de prescriptions spéciales sur le périmètre de captage d'eau potable.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

IV - _Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

- ALEA : Retrait et gonflement des argiles : nul

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
Les panneaux publicitaires sont soumis à déclaration préalable.

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

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole
 - o Exploitation forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings
 - o Commerce de gros
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie

2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le symbole * sont interdits, sauf cas particuliers : déplacement pour la réalisation d'un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

3. Toute construction ou mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés sauf existants.

⇒ **DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITÉS LIMITES OU SOUMISES A CONDITIONS**

1. Les constructions destinées:

- au logement, sous réserve de limiter les abris de jardin à deux abris maximum par unité foncière.
- Aux Commerce et activité de service suivant :
 - o Artisanat, entrepôts et commerces de détail sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
 - o Les hébergements touristiques hormis ceux précisés à l'article précédent.
 - o Aux services
- Aux équipements d'intérêt collectifs et services publics

Sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- qu'elle fasse l'objet d'un aménagement d'ensemble
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.

2. Les installations suivantes:

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

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

La façade principale des constructions principales s'implantera dans une bande comprise entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation publique des véhicules motorisés.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements publics. Cependant, une bonne intégration à l'environnement existant sera recherchée sur tout projet relatif aux équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

Pas de prescription

IV- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

- neuf mètres pour les constructions individuelles,
- seize mètres pour les constructions collectives

Les abris de jardin sont limités à 2,5m à l'égout de toiture.

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 équipements publics.

V- Emprise au sol

Les abris de jardins sont limités à 12 m² d'emprise au sol.

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

4. Les constructions seront traitées dans un souci de composition architecturale en rapport avec les constructions existantes.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

- Pour les constructions principales situées sur rue, les toitures seront à deux pans et à faîtage parallèle à la façade principale sur rue. Pour les parcelles d'angle, un choix sera fait quant à la rue considérée comme principale. Les toitures terrasses sont également autorisées.
- Les panneaux solaires ou fenêtre de toit seront intégrés à la toiture et non en saillis.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- En ce qui concerne les couleurs des constructions, il faut se référer au nuancier préconisé sur la commune et disponible en mairie.
- Les façades des annexes (hors abris de piscine) seront enduites selon le nuancier préconisé sur la commune ou d'aspect bois.
- Pour les vérandas et abris de piscine : les structures en PVC ou alu et vitrage sont autorisées.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s) sur rue:
 - Les coffret de volets roulants sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas en saillis mais intégrés au tableau ou au nu de la façade.

d) Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret surmonté d'une grille pouvant être doublée d'une haie. Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la clôture.

Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

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

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.

Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.

Les lotissements et groupes d'habitations de 15 logements et plus doivent avoir 10 % minimum de leur surface en espace planté commun.

Si l'opération est située sur un parcellaire en limite avec l'espace naturel ou agricole, les limites devront être plantées de haies.

⇒ **STATIONNEMENT**

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

Construction à usage d'habitation : 2 places minimum par logement

Construction à usage de commerce, d'artisanat, de service, d'équipement, de restauration, d'hébergement et de loisirs : Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des employés et de la clientèle.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

I-Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

II - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Les caractéristiques des accès sont fixées par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental ou par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci existe à proximité.

Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

En cas de non-conformité, il sera demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.

En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation devra être réalisée par le pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - _Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

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

La zone 1AUX comprend le secteur 1AUXm

- ALEA : Retrait et gonflement des argiles : nul

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

Zones de bruit : Application de l'arrêté n°2011 - 2612 du 20 décembre 2011

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

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- Logement sauf cas précisés dans l'article suivant.
- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole
 - o Exploitation forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings

⇒ DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITÉS LIMITES OU SOUMISES A CONDITIONS

1. Les constructions destinées à:

- L'habitation et ses dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Commerce et activités de services hormis ceux cités à l'article précédent
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.

2. Les installations suivantes:

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

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des véhicules motorisés, à l'exception des voies privées situées à l'intérieur des parcelles.

Des exceptions peuvent être autorisées dans le cas d'aménagements ou d'extension de constructions ou installations existantes ne répondant pas aux règles précitées sous réserve qu'ils n'aggravent pas la situation par rapport à la règle.

Toutefois, pourront être implantées dans cette marge de recule, les constructions nécessaires à la surveillance et à la sécurité des installations.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins des bandes de reculs indiquées au règlement graphique.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation industrielle, artisanale, commerciale ou dépôt doit être implanté en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Un recul peut toutefois être demandé selon la nature de l'industrie, pour des raisons de sécurité ou de nuisances.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux équipements publics.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

IV- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur 1AUXm, cette hauteur est portée à 20 m.

En cas de construction existante ne répondant pas à cette règle, l'extension peut se faire dans le prolongement de la construction existante.

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 que les équipements publics

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**I - Prescriptions générales**

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les constructions seront traitées dans un souci de composition architecturale en rapport avec les constructions existantes. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. En ce qui concerne les couleurs des constructions, il faut se référer au nuancier préconisé sur la commune et disponible en mairie.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.
- La signalisation et le fléchage sont admis seulement sur support aux abords des bâtiments dans une ligne de produits retenue par la commune pour l'aménagement de la zone.

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

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure d'essences locales ou adaptées au climat et non envahissantes.

Les établissements recevant du public ont la possibilité d'aménager une vue sur la vallée ou les paysages alentours.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Elles seront le plus perméable possible et suivront les principes de plantation suivants : port libre, haies ou bosquets champêtres discontinus.

- Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Le long de la Route départementale 964, une haie végétale de type champêtre et peu dense au port libre sera plantée et accompagnera une clôture grillagée implantée à l'arrière ou fera elle-même office de clôture.

Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Les espaces végétalisés pourront être également utilisés pour traiter les eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention, ...)

⇒ **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Le stationnement doit être suffisamment dimensionné pour les employés et les visiteurs.

Le stationnement pourra être mutualisé pour plusieurs entreprises sous réserve des justifications des capacités suffisantes.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Les chaussées devront permettre le croisement des véhicules à remorque. Leur emprise ne pourra être inférieure à neuf mètres pour les voiries double sens.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

II - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sont fixées soit par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental soit par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de prescriptions spéciales sur le périmètre de captage d'eau potable.
- Le projet devra se conformer aux dispositions du SDAGE Rhin Meuse notamment en ce qui concerne l'orientation O TSA-05-Limiter le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau et encourager l'infiltration des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

IV - _Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

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

La zone A comprend les secteurs A.ae et Am

- ALEA : La zone est en partie concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles faible à moyen.
- PROTECTION : Périmètre de captage
- RISQUE : inondation et canalisation gaz

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

Zones de bruit : Application de l'arrêté n°2011 - 2612 du 20 décembre 2011

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

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Artisanat, commerce de détail
 - o bureaux
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôts hormis nécessaire à un équipement de sport
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières ou décharges.

4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.

⇒ **DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITÉS LIMITES OU SOUMISES A CONDITIONS**

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU).
2. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité de l'exploitation agricole. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes étant limitées à 2 par unité foncière.
3. Les constructions destinées :
 - à l'hébergement,
 - au commerce,
 - à l'artisanat,
 - à la restauration

à condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. Les dispositifs de production d'énergie type éolien, méthanisation .. dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne créent pas de nuisance aux zones d'habitation.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Aae :

- Les constructions liées à l'activité maraîchère

Dans la zone Am :

- Les constructions et installation liées à la méthanisation

Dans les secteurs impactés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions dans le PPRI.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à dix mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans le secteur Am : L'implantation devra se faire à l'arrière d'un écran de verdure et dans un recul suffisant pour ne pas perturber la perspective de l'Avenue des Tilleuls.

Une construction ne pourra pas être implantée à moins de 75 mètres du bord de chaussée des RD 958 et RD 964 hors agglomération ou en recul des marges indiquées au plan.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de cinq mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas lors de la mise en conformité des installations existantes.

Dans l'ensemble de la zone : Toute construction devra être implantée à au moins 10 m des berges des canaux ou de la Meuse.

Dans le secteur Aae et Am

Les constructions devront être implantées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Pas de prescription

IV- Hauteur des constructions

La hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur absolue d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne peut excéder neuf (9) mètres
Hauteur maximale des abris de jardin : 3m

IV- Emprise au sol

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (autres que celles destinés à l'exploitation agricole) sont limitées 40% de la construction initiale.

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**I - Prescriptions générales**

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

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

5. Les constructions seront de teinte sobre ou bois. Les couleurs criardes sont interdites. Une intégration dans le paysage sera recherchée.

⇒ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction devra être accompagnée d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage. Les clôtures seront doublées d'une haie vive.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés au Règlement graphique seront préservés. S'il est démontré qu'il est nécessaire de les supprimer pour la réalisation d'un projet, ils devront être compensés dans le respect de la continuité de la trame verte.

⇒ STATIONNEMENT

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

Pour les constructions d'habitation, 2 places minimum doivent être prévues.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les cheminements repérés sur les documents graphiques du règlement devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

II - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sont fixées par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental ou par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de prescriptions spéciales sur le périmètre de captage d'eau potable.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

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

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

La zone N comprend les secteurs suivants :

Nb : secteur de jardins collectifs,

Nf : secteur forestier

Nh : secteur d'habitat isolé

Nl : secteur de sports et loisirs,

Nlc : secteur de sports et loisirs situé dans le périmètre de captage,

Nm qui correspond aux terrains militaires autour du champs de tir,

Np secteur situé dans le SPR (secteur Sp) ainsi que l'allée des Tilleuls.

Ns correspondant aux anciennes sablières

Nv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Nzh correspondant à des zones humides remarquables

- ALEA : La zone est en partie concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles faible à moyen.
- PROTECTION : Périmètre de captage
- RISQUE : inondation et canalisation gaz

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable .

Permis de démolir : Les démolitions sont soumises à autorisation à l'intérieur du SPR.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Zones de bruit : Application de l'arrêté n°2011 - 2612 du 20 décembre 2011

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

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, travaux, installations et aménagements), à l'exception de celles visées à l'article suivant, sont interdites.

2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le symbole * sont interdits, sauf cas particuliers : déplacement pour la réalisation d'un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

3. Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits dans le secteur Nzh

4. Tout abattage d'un sujet de l'alignement de l'allée des Tilleuls dans le périmètre protégé est interdit sauf autorisation après spéciale prévue à l'article L341-10 du Code de l'Environnement.

⇒ DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS OU TYPES D'ACTIVITÉS LIMITES OU SOUMISES A CONDITIONS**1. Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone hormis en Nzh
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

2. Dans les secteurs NI et Nlc:

- les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les annexes nécessaires à leur fonctionnement
- L'habitat s'il est strictement nécessaire au gardiennage de la zone

Dans le secteur Nb :

- Les abris de jardins

Dans le secteur Nf :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière

Dans le secteur Nh:

- Les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière

Dans le secteur Nm:

- Les constructions et aménagements nécessaires au champ de tir

Dans le secteur Np:

- Les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les abris de jardin sont limitées à 2 par unité foncière

Sous réserve que la parcelle soit déjà en partie bâtie (pas de construction sur les parcelles vierges ni le long de l'Avenue des Tilleuls)

Dans le secteur Ns:

- Les constructions, installations et travaux nécessaires au stockage de déchets inertes

Dans le secteur Nv:

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

3. Dans les secteurs impactés par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions dans le PPRI.

4. L'implantation d'éoliennes est possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la zone Natura 2000 et sous réserve qu'elle tienne compte des enjeux faunistiques (présence continue, déplacements, lieux de chasse,...) et des paysages.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum à dix mètres de l'alignement des voies publiques ou privées

Une construction ne pourra pas être implantée à moins de 75 mètres du bord de chaussée des RD 958 et RD 964 hors agglomération.

Dans le secteur Nv :

Les constructions s'implanteront selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de la RD 958. Les constructions seront implantées en limite ou en recul des autres voies.

Dans le secteur Nb

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des constructions voisines ou selon un retrait par rapport au domaine public.

Dans le secteur Np et Nh:

Les extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU se feront dans prolongement de la construction existante ou en partie arrière. Les annexes seront implantées en recul de la construction principale

Dans le secteur NI et Nlc:

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou aux équipements publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul.

Toute construction devra être implantée à au moins 10 m des berges des canaux ou de la Meuse.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

III- Hauteur des constructions

La hauteur totale des abris de jardin ne devra pas excéder 3 m dans tous les secteurs où elles sont autorisées. Dans les secteurs Nh et Np, les extensions des constructions existantes seront limitées à la hauteur existante de la construction.

Dans les secteurs NI et Nlc, les constructions sont limitées à 6m à l'égout de toiture.

Dans le secteur Nv, les constructions sont limitées à 5m à l'égout de toiture.

IV- Emprise au sol

Dans la zone N, les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 15m² (sauf en Nh- voir règle suivante).

Les abris de jardins sont limités à 15m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans les secteurs Nh et Np, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 40m² d'emprise au sol par unité foncière au maximum par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs NI et Nlc, les constructions sont limitées à 50m². Les constructions et installations existantes peuvent être étendues à hauteur de 40% de la construction initiale.

⇒ **QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

I - Prescriptions générales

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

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

4. Les constructions seront de teinte sobre ou bois. Les couleurs criardes sont interdites. Une intégration dans le paysage sera recherchée.

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés au Règlement graphique seront préservés. S'il est démontré qu'il est nécessaire de les supprimer pour la réalisation d'un projet, ils devront être compensés dans le respect de la continuité de la trame verte. Concernant les murs remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement : les ouvertures potentiellement créées sont limitées à une ouverture piétonne et une ouverture carrossable de 3,5m de large maximum par unité foncière.

Toute construction de hangar sera dissimulée à la vue depuis les routes départementales menant à la commune ou depuis l'avenue des Tilleuls par des rideaux de végétation formant écran.

Toute construction de hangar présentera un projet d'aménagement en se servant de la végétation existante. Le projet doit s'adapter au terrain et à son environnement.

⇒ **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions qui seront déterminées par les études nécessaires à la construction.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

I-Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,

- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les cheminements repérés sur les documents graphiques du règlement devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

II - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sont fixées par les services départementaux lorsqu'il s'agit d'un chemin départemental ou par la commune lorsqu'il s'agit d'une voie pour laquelle cette collectivité est responsable.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de prescriptions spéciales sur le périmètre de captage d'eau potable.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

TITRE VI : ANNEXES

1. DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNÉS À L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

Article L.151-41

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

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

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

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

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

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

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

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

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

Article L.230-2

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

Article L.230-3

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

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

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

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

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

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

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

Article L.230-4

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

Article L.230-5

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

Article L.230-6

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

2. DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

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

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

3. DÉFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

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

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

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

4. GLOSSAIRE

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

⇒ **Accès**

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

⇒ **Acrotère**

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

⇒ **Affouillement de sol / exhaussement de sol**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

⇒ **Alignement**

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

⇒ **Annexe**

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.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Clôture**

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

⇒

⇒ **Construction**

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.

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

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

⇒ **Construction existante**

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

⇒ **Construction principale**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction. Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

Construction voisine

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

⇒ **Egout**

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

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

⇒ **Emprise au sol**

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.

⇒ **Emprises publiques**

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

⇒ **Espace libre**

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

⇒ **Extension**

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.

⇒ **Façade :**

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

⇒ **Façade principale :**

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

⇒ **Faîtage**

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

⇒ **Fenêtre de toit**

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

⇒ **Implantation des constructions**

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

- Implantation des constructions par rapport à une voie :

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

ANNEXES

⇒ **Limites séparatives**

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.

⇒ **Lotissement (cf. Code de l'Urbanisme)**

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

⇒ **Lucarne**

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

⇒ **Mur bahut**

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

⇒ **Percement**

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

⇒ **Toiture terrasse**

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

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

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

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

⇒ **Voie ou emprises publiques**

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.