

Département de la Moselle
Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville

COMMUNE DE KUNTZIG

Plan Local d'Urbanisme

05 – Règlement

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	27/11/2014
Arrêt du projet de PLU	DCM	27/09/2018
Approbation de la révision générale du PLU	DCM	24/04/2019

APPROBATION DE LA REVISION PAR D.C.M. DU 24/04/2019

Date de référence : avril 2019

REGLEMENT DU P.L.U.

SOMMAIRE

Pages

I - DISPOSITIONS GENERALES	p 3
Article 1. Champ d'application territorial du plan	
Article 2. Division du territoire en zones	
Article 3. Adaptations mineures	
Article 4. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation	
Article 5. Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie	
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p 8
Dispositions applicables à la zone UA	
Dispositions applicables à la zone UB	
Dispositions applicables à la zone UE	
Dispositions applicables à la zone UF	
Dispositions applicables à la zone UX	
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	p 49
Dispositions applicables à la zone 1 AU	
Dispositions applicables à la zone 1 AUe	
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	p 63
Dispositions applicables à la zone A	
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE.....	p 69
Dispositions applicables à la zone N	
ANNEXES	p 75

I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de KUNTZIG dans le département de la Moselle, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Peuvent être classées 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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre" du présent règlement sont :

- **La zone UA** : Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune où l'urbanisation est dense et continue.
- **La zone UB** : Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions récentes à dominante résidentielle où l'urbanisation est plus aérée.
- **La zone UE** : Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics, d'utilité publique ou concourant aux missions des services publics.
- **La zone UF** : Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond à l'emprise ferrée.
- **La zone UX** : Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités économiques principalement.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, regroupant des espaces non bâtis, destinée à recevoir les extensions urbaines de l'agglomération à vocation d'habitat, de service, d'activités diverses et d'équipements collectifs implantés suivant des opérations groupées, des lotissements, des ZAC, et permis groupés.
- **La zone 1AUe** : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non équipée, spécialisée, destinée à l'implantation des services publics quel que soit leur mode de gestion, publique ou privé, assurant une fonction collective (administration, sécurité, santé, éducation, culturel, sportif, sociaux...). La réalisation de logements adaptés pour personnes âgées tel qu'un EHPAD ou résidence seniors offrant des services sera autorisée.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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, des milieux 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, s'il y a lieu.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

(Article L.123.1) "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX BATIMENTS D'HABITATION

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

« Tout logement doit :

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

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

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

ARTICLE 5 - MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

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

Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² visés à l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R 523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans **l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003** ;

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

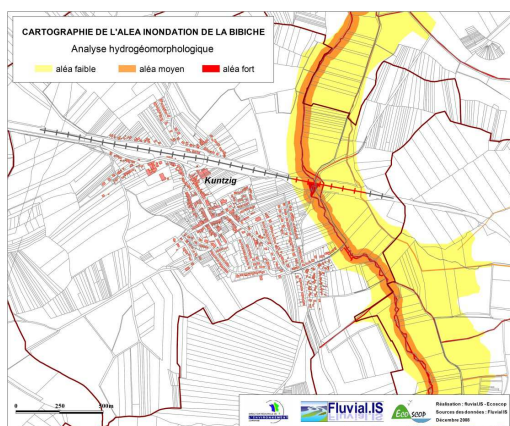
En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement,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

Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

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

Le risque inondation : 2 documents références les risques inondations liés à la Bibiche.

- La cartographie de l'aléa inondation de la Bibiche (analyse hydrogéomorphologique)

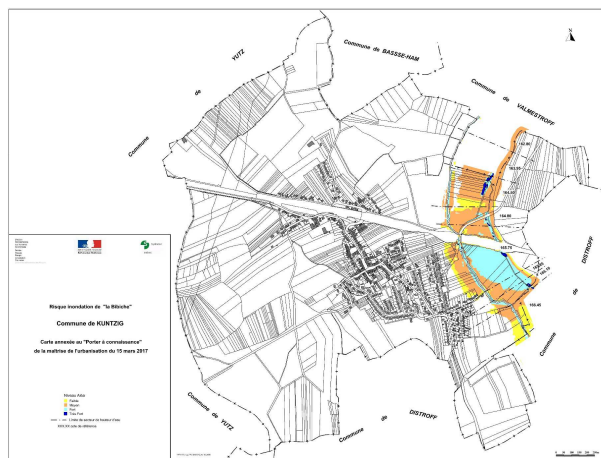


Carte de l'aléa inondation de la Bibiche –
Source : FluvialIS, 2008

En matière de prévention des risques, le zonage est réalisé en tenant compte de la doctrine de l'Etat suivante :

En zone naturelle : ces zones doivent être préservées de toute urbanisation. Aucun aménagement dans les zones inondables quel que soit l'aléa, sauf pour les équipements publics qui ne peuvent être réalisés ailleurs. Le PLU a identifié une zone Nli où les équipements sportifs seront autorisés

En zone urbanisée : on peut construire en zone inondable lorsque l'aléa est faible à moyen (hauteur d'eau variant de 0 à 1 m) avec les prescriptions d'usage (cote de plancher, mise à l'abri des équipements sensibles, etc.). En secteur d'aléa fort et très fort (hauteur d'eau supérieure à 1 m), aucun aménagement nouveau n'est possible.



Afin de préserver au mieux les cours d'eau et les riverains du risque inondation, toutes constructions et aménagements devront, observer un recul de 10 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau et ce dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Carte du risque inondation de la Bibiche – Source : Hydratec 2015

Risque de retrait et gonflement des argiles

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

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

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

La commune de Kuntzig est touchée par les aléas de faible à moyen

Risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)

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

Cette réglementation est entrée en vigueur le 1er mai 2011

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

Risques Radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN)

La commune de Kuntzig est concernée par un potentiel de catégorie 1.

Projets urbains

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

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

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

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune où l'urbanisation est dense et continue.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Le permis de démolir et la déclaration préalable sont obligatoires pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

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

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'extension et les constructions nouvelles à usage agricole sous réserve d'être destinées à la transformation ou à la vente.

- 2.2 Les installations et travaux divers sont autorisées pour :
- Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2.3 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées à moins de 35 m du périmètre d'un cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol autre que des sous-sols semi-enterrés et ne nécessitent pas de forage d'un puit destiné à l'alimentation en eau potable.
- 2.4 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.5 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents
- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

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.

4.4 Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local poubelle à l'intérieur du bâtiment ou un emplacement bien délimité à l'extérieur. Dans tous les cas, les poubelles devront être stockées sur le domaine privé et sorties sur le domaine public les jours de collecte.

Des conteneurs enterrés peuvent être mis en œuvre sous certaines conditions.

Le dimensionnement de ces équipements sera évalué en fonction du nombre de logements desservis.

La base du mode de calcul, susceptible d'être adapté, est la suivante

- Un ensemble comprenant un conteneur OMR de 5m³ et un conteneur emballages de 5m³ pour 20 à 30 logements ;
- Un ensemble comprenant un conteneur OMR de 5m³ et un conteneur emballages de 5m³ par tranche supplémentaire entamée de 30 logements.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

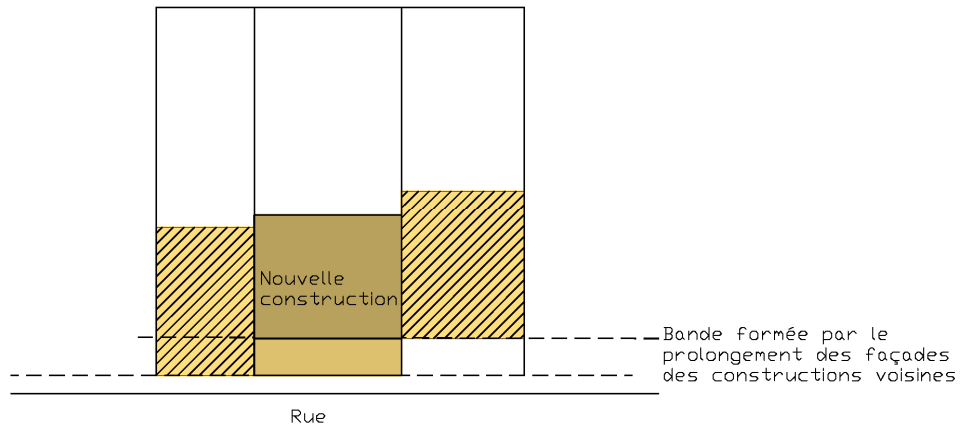
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.
- 6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.5 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

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

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

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



- 6.6 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

ARTICLE UA 7 :

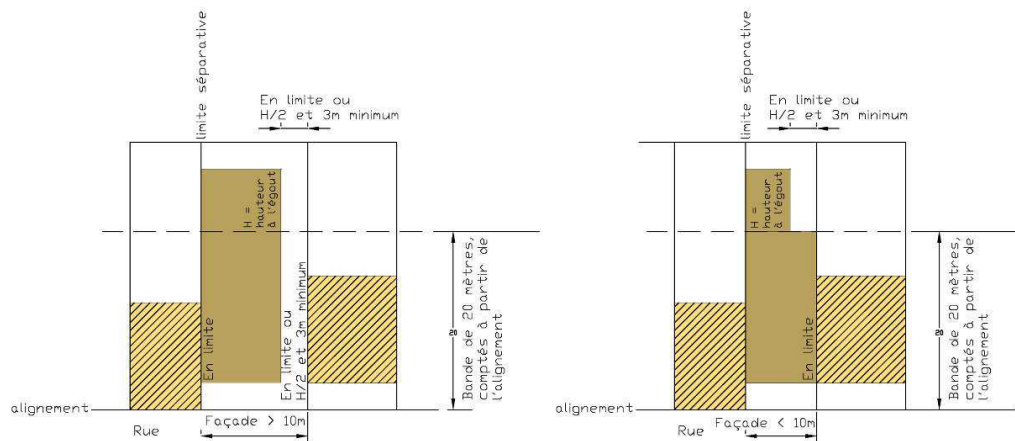
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.
- 7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.4 Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 7.5 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée sous réserve que la distance minimale entre la limite séparative et le bâtiment soit de 3 mètres sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Recommandations pour l'implantation des constructions

Un recul de 4 mètres est préconisé pour maintenir des possibilités futures d'extension de la construction et pour préserver un accès vers l'arrière du terrain.

- 7.6 Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.



ARTICLE UA 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE UA 9 :

EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol des garages isolés ou en annexe à l'habitation est limitée à 40 m² par logement, extensions comprises.
- 9.2 L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15m² par logement, extensions comprises.

ARTICLE UA 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
- 10.6 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres
- 10.7 L'égout de toiture de la façade sur rue de la construction devra se situer soit :
 - à l'existant,
 - à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
 - 1 mètre maximum au-dessus de l'égout le plus haut, et 1 mètre maximum en dessous du l'égout de toiture le plus bas.

ARTICLE UA 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

11.3 Aspect général (concerne les façades sur rue ou sur espaces publics)

11.3.1 Pour préserver l'architecture traditionnelle lorraine : toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Cela sous-entend qu'il est interdit de démolir la façade et que toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

11.3.2 Pour préserver l'architecture mosellane d'inspiration germanique : toute démolition ou tout masquage de chaînage d'angle, encadrement, frontons arrondis ou acrotères hautes est interdit. Cela sous-entend qu'il est interdit de démolir la façade et que toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

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

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

11.4 Toitures - Volumes

11.4.1 Le faîtage principal doit être placé dans l'orientation de la rue.

11.4.2 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté pour des immeubles bien particuliers (immeuble d'angle, édifices publics et bâti ancien remarquable, etc... se démarquant de l'architecture commune dominante de la zone), la reconstruction à l'identique pourra être autorisée.

11.4.3 Les toitures des annexes et dépendances pourront être à un pan.

11.4.4 La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35°.

11.5 Couverture

11.5.1 Sont autorisées en couverture

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

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

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture pour le côté donnant sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

11.6 Enduit et coloration de façade (hors menuiserie)

11.6.1 Le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits. De même, les couleurs vives sont proscrites.

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

11.6.3 La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, etc...) est interdite.

11.7 Percements

11.7.1 Les fenêtres des pièces principales devront être plus hautes que larges. Les modénatures et encadrements existants devront être conservés.

11.7.2 Les volets battants devront être conservés ou remplacés par des volets d'aspect similaire.

11.8 Clôtures

11.8.1 Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- Sur rue : 1,5 mètres
- Sur limites séparatives : 2 mètres

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

11.9 **Les paraboles, climatiseurs et antennes râteaux** seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

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

12.3 Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que pré-cablage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos.

12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

destination	Zone UA
Habitat	1 emplacement minimum par logement en prenant en compte 1 place par tranche de 50m ²
Hébergement hôtelier Y compris chambre d'hôte et gîte rural	1 emplacement par chambre 1 emplacement pour 12 m ² de salle de restaurant

Bureaux	1 emplacement par tranche de 30m ²
Commerce	Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente, 1 emplacement par tranche de 40 m ²
Artisanat	1 emplacement par tranche de 100 m ²

ARTICLE UA 13 :**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

ARTICLE UA 14 :**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

ARTICLE UA 15 :**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- 15.1 Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ZONE UB

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions récentes à dominante résidentielle où l'urbanisation est plus aérée. Elle comprend des sous-secteurs :

- Sous-secteur UBa correspondant au secteur de la rue des Fleurs et de la rue des Prés
- Sous-secteur UBz1h et UBz1 correspondant à la ZAC des Passereaux,
- Sous-secteur UBi correspondant à des secteurs inondables.

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

Rappel

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*
- Le permis de démolir et la déclaration préalable sont obligatoires pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.2 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.3 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
 - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article 2
- 1.4 Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.5 Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
 - à de nouvelles exploitations forestières

- 1.6 **Dans la zone UBz1h**, les sous-sols directement accessibles depuis l'extérieur et les affouillements sont interdits.
- 1.7 **Dans les zones UBi** toute nouvelle construction sauf cas visés à l'article 2

ARTICLE UB 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'extension et les constructions nouvelles à usage agricole sous réserve d'être destinés à la transformation ou à la vente.
- 2.2 Les installations et travaux divers sont autorisées pour :
- Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2.3 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées à moins de 35 m du périmètre d'un cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol autre que des sous-sols semi-enterrés et ne nécessitent pas de forage d'un puit destiné à l'alimentation en eau potable.
- 2.4 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.5 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.6 **Dans les zones UBz1h et UBz1**, les constructions à usage de stationnement sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 1 niveau aérien et à condition que le nombre d'accès carrossable soit limité à 2.
- 2.7 **Dans les zones UBi** en raison du risque inondation, les constructions sont autorisées sous conditions :
- que le niveau de dalle du rez-de-chaussée supérieur de 0,30 mètres par rapport au fil d'eau de la rue desservant ces constructions prises au droit de la parcelle. Rue du vieux château, cette hauteur sera de 0.50 mètre.
 - qu'elles ne disposent pas de sous-sols
 - ainsi le niveau de dalle du premier plancher habitable devra se situer à minima à 165.75 m cote NGF sauf pour la rue du Vieux Château ou aucune cote de référence ne sera affichée.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 :

ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

Pour les zones UBz1 et UBz1h l'aménagement du dispositif de retournement doit être une placette de 20m X 20 m.

- **Dans le secteur UB (compris sous-secteurs UBa et UBi excepté UBz1 et UBz1h) :**

- 3.1.3 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise.

3.2 Accès

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

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents
- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

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.

4.4 Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local poubelle à l'intérieur du bâtiment ou un emplacement bien délimité à l'extérieur. Dans tous les cas, les poubelles devront être stockées sur le domaine privé et sorties sur le domaine public les jours de collecte.

Des conteneurs enterrés peuvent être mis en œuvre sous certaines conditions.

Le dimensionnement de ces équipements sera évalué en fonction du nombre de logements desservis.

La base du mode de calcul, susceptible d'être adapté, est la suivante

- Un ensemble comprenant un conteneur OMR de 5m³ et un conteneur emballages de 5m³ pour 20 à 30 logements ;
- Un ensemble comprenant un conteneur OMR de 5m³ et un conteneur emballages de 5m³ par tranche supplémentaire entamée de 30 logements.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.

- 6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.5 Hors agglomération, le recul des constructions, compté depuis la limite du domaine routier départemental, est fixé à 10 mètres

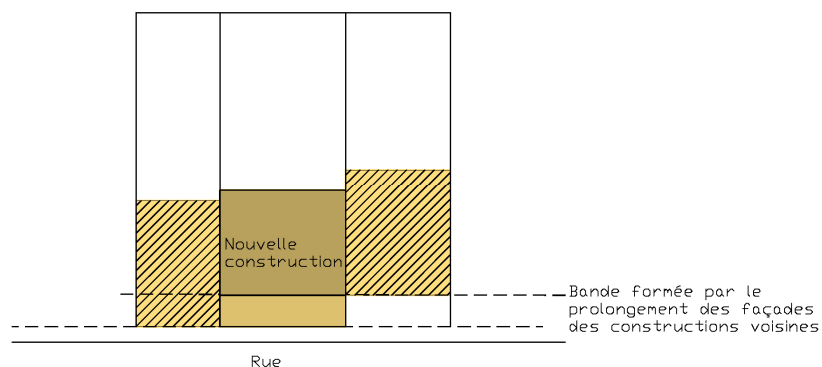
▪ **Dans le secteur UB (compris sous-secteurs UBa et UBi excepté UBz1 et UBz1h) :**

- 6.6 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

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

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

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



- 6.7 Il sera autorisé d'édifier des constructions annexes et dépendances dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

▪ **Dans les secteurs UBz1 et UBz1h**

- 6.8 Toute construction ou installation aura sa façade principale avant implantée dans une plage comprise entre 5m et 10 par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.9 Cette prescription ne s'applique pas aux constructions ceinturant l'espace public « place des Fauvettes » où une règle architecturale particulière impose que le linéaire de façades des constructions se situe sur l'alignement avec l'espace public. Sur la partie RDC de l'opération, un recul de la porte de garage est autorisé afin de libérer sur la partie privative à l'avant une place de stationnement en plus du garage.
- 6.10 Cette prescription ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démoli. En cas de démolition du bâtiment existant situé en 1^{ère} ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- 6.11 Il sera autorisé d'édifier des constructions annexes et dépendances dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

ARTICLE UB 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.
- 7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.4 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
 - soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Recommandations pour l'implantation des constructions

L'implantation sur limite séparative est vivement conseillée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

Un recul de 4 mètres est préconisé pour maintenir des possibilités futures d'extension de la construction et pour préserver un accès vers l'arrière du terrain.

- 7.5 Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 50cm.

▪ **Dans le secteur UBa**

- 7.6 Les façades principales des constructions devront respecter l'orientation des constructions avoisinantes en étant perpendiculaire aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE UB 9 :

EMPRISE AU SOL

▪ **Dans le secteur UB (compris sous-secteurs UBa et UBi excepté UBz1 et UBz1h)**

- 9.1 L'emprise au sol des garages isolés ou en annexe à l'habitation est limitée à 40 m² par logement, extensions comprises.
- 9.2 L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15m² par logement, extensions comprises
- 9.3 L'emprise maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 60% de la surface du terrain constructible.

▪ **Dans les secteurs UBz1 et UBz1h**

- 9.4 L'emprise au sol des garages isolés ou en annexe à l'habitation est limitée à 40 m² par logement, extensions comprises.
- 9.5 L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15m² par logement, extensions comprises
- 9.6 L'emprise maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 50% de la surface du terrain constructible.

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

- 10.1 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
- **Dans le secteur UB (y compris sous-secteurs UBa et UBi) :**
- 10.8 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions voisines sans dépasser 7 mètres
- 10.9 Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.
- 10.10 L'égout de toiture de la façade sur rue de la construction devra se situer soit :
- à l'existant,
 - à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
 - 1 mètre maximum au-dessus de l'égout le plus haut, et 1 mètre maximum en dessous du l'égout de toiture le plus bas.
- **Dans le secteur UBz1**
- 10.11 La hauteur maximale à l'égout de toiture des bâtiments est limitée à 9m et ne doit pas excéder 2 niveaux plus combles (R+2+combles).
- **Dans le secteur UBz1h**
- 10.12 La hauteur maximale à l'égout de toiture des bâtiments est limitée à 7m et ne doit pas excéder 1 niveau plus combles (R+1+combles).

**ARTICLE UB 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

11.3 Aspect général (concerne les façades sur rue ou sur espaces publics)

11.3.1 Pour préserver l'architecture traditionnelle lorraine : toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Cela sous-entend qu'il est interdit de démolir la façade et que toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

11.3.2 Pour préserver l'architecture mosellane d'inspiration germanique : Toute démolition ou tout masquage de chaînage d'angle, modénature, encadrement, frontons arrondis ou acrotères hautes est interdit. Cela sous-entend qu'il est interdit de démolir la façade et que toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

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

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

11.4 Toitures - Volumes

11.4.1 Les toitures des constructions principales devront être à 2 pans ou à 4 pans. Les toitures des annexes et dépendances pourront être à un pan.

11.4.2 La pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 25 et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes ou dans le cas de toiture végétalisées.

11.4.3 Dans le secteur UBa, les pentes de toitures des constructions principales à usage d'habitation ne pourront être inférieures à 45°. Cette prescription ne s'applique pas aux annexes et aux extensions.

11.4.4 Dans les secteurs UBz1 et UBz1h, la ligne de faitage principale devra être parallèle à l'axe de la rue.

11.5 Couverture

11.5.1 Sont autorisées en couverture

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

11.5.2 La couverture des annexes et des extensions devra être de même type que la couverture de la construction principale

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture pour le côté donnant sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

11.6 Enduit et coloration de façade

- **Dans le secteur UB (compris sous-secteurs UBa et UBi excepté UBz1 et UBz1h) :**

11.6.1 Le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits.

11.6.2 Les couleurs vives ne sont autorisées en façade que pour les éléments de petite taille (menuiseries, marquises, portiques, supports divers...)

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

11.6.4 Dans le secteur UBa, les façades devront avoir un revêtement enduit ou d'aspect similaire.

11.7 Percements

- **Dans le secteur UB (compris sous-secteurs UBa et UBi excepté UBz1 et UBz1h) :**

11.7.1 Les modénatures et encadrements existants devront être conservés.

- **Dans le secteur UBa :**

11.7.2 Dans le secteur UBa, les fenêtres des pièces principales devront être plus hautes que larges.

11.8 Clôtures

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

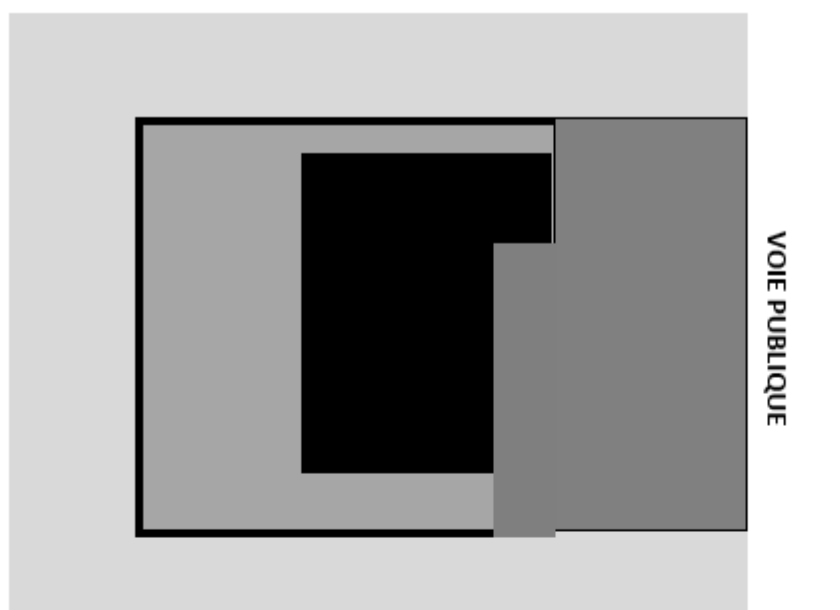
- **Dans le secteur UB (compris sous-secteurs UBa et UBi excepté UBz1 et UBz1h) :**

11.8.2 Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

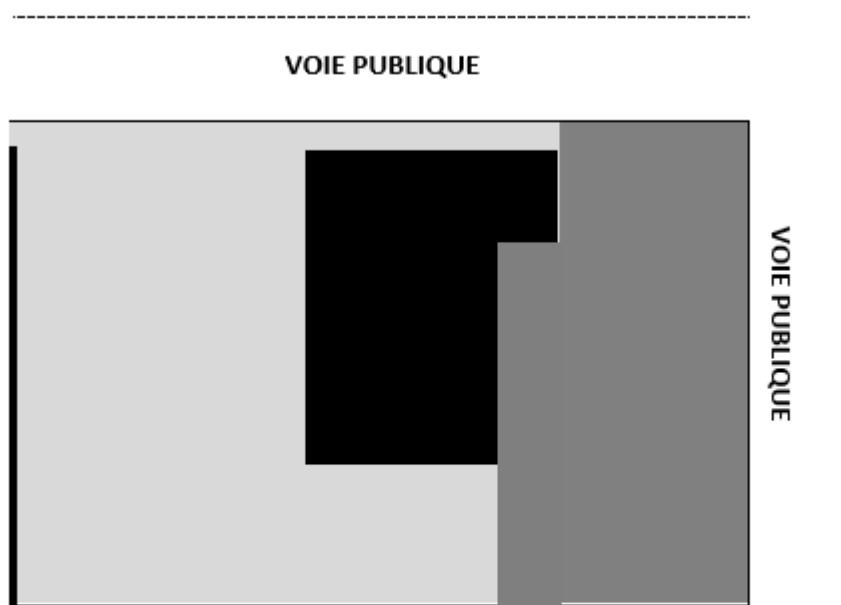
- Sur rue : 1,5m
- Sur limites séparatives : 2m

- | |
|---|
| ▪ <u>Dans les secteurs UBz1 et UBz1h :</u> |
|---|

11.8.3 Les clôtures devront être réalisées conformément aux schémas et aux prescriptions présentées ci-dessous :



	Unité foncière en avant de la construction (dont la façade donne sur la rue/voie) : - les murets sont autorisés à une hauteur maximale de 40 cm à partir du sol naturel - les clôtures autres que les murets sont interdites. La végétalisation est autorisée sous conditions que : - les végétaux soient plantés de manière dispersée et de façon non alignée ; - les végétaux ou arbustes soient d'une hauteur maximale de 1.20m
	Unité foncière de la propriété voisine de la construction
	Limite séparative située à l'arrière et sur le côté de la construction sur laquelle les clôtures, mur(s) ou haie (s) sont autorisés à une hauteur maximale de 2m à partir du sol naturel. Limite de propriété de l'unité foncière Limite de la voie
	Unité foncière de la construction : aucune clôture ou haie d'une hauteur supérieure à 1.50m à partir du sol naturel ne peut être édifiée de part et d'autre de la construction, dans la profondeur de la construction
	Construction



	Unité foncière en avant de la construction (dont la façade donne sur la rue/voie) : - les murets sont autorisés à une hauteur maximale de 40 cm à partir du sol naturel - les clôtures autres que les murets sont interdites. La végétalisation est autorisée sous conditions que : - les végétaux soient plantés de manière dispersée et de façon non alignée ; - les végétaux ou arbustes soient d'une hauteur maximale de 1.20m
	Unité foncière en limite des propriétés voisines ou de la voie publique : - les murets sont autorisés à une hauteur maximale de 40 cm à partir du sol naturel - seules les clôtures à claire-voie et haies sont autorisées à une hauteur maximale de 1.50m à partir du sol naturel
	Limite de propriété de l'unité foncière Limite séparative situé à l'arrière et sur le côté de la construction sur laquelle les clôtures, mur(s) ou haie (s) sont autorisés à une hauteur maximale de 2m à partir du sol naturel. Limite de la voie
	Construction

Glossaire

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit en « retrait par rapport à l'alignement ».

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété

CLOTURE

Elle constitue un obstacle construit qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

CLAIRE VOIE

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

- 11.9 **Les paraboles, climatiseurs et antennes râteaux** seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.

**ARTICLE UB 12 :
STATIONNEMENT**

- 12.1 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.
- 12.2 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.3 Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que pré-cablage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos.
- 12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
- 12.5 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

destination	Zone UB, UBa et UBi	Zone UBz1 et UBz1h
Habitat	2 places minimum par logement dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous car-port sont comptées comme places extérieures), en comptant 1 place par tranche de 50m ²	2 places minimum par logement dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous car-port sont comptées comme places extérieures), en comptant 1 place par tranche de 50m ²
Hébergement hôtelier Y compris chambre d'hôte et gîte rural	1 emplacement par chambre 1 emplacement pour 12 m ² de salle de restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 emplacement par tranche de 30m ²	1 emplacement par tranche de 30m ²
Commerce	Commerce supérieur à 20 m ² de surface de vente, 1 emplacement par tranche de 30 m ²	Commerce supérieur à 20 m ² de surface de vente, 1 emplacement par tranche de 30 m ²
Artisanat	1 emplacement par tranche de 50 m ²	1 emplacement par tranche de 50 m ²

**ARTICLE UB 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
- ***Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.***
- **Dans les secteurs UBz1 et UBz1h :**
- 13.2 Les espaces végétalisés devront représenter une surface minimale de 20% de la surface de chaque unité foncière.
- 13.3 L'ensemble des surfaces non minérales doit être traité en pelouse ou en plantation.

- 13.4 Les limites séparatives vers l'extérieur du quartier seront plantées de haies vives dont les végétaux seront choisis sur la liste des végétaux donnée en annexe du présent règlement.
- 13.5 Conformément au plan de zonage, une plantation paysagère doit être constituée en bordure de zone sud. Les unités foncières situées le long de cette bordure doivent comprendre une emprise de 3 m en fond de parcelles plantée en taillis et bosquets sont les essences seront choisies dans la liste annexée.

ARTICLE UB 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UB 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 15.1 Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ZONE UE

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics, d'utilité publique ou concourant aux missions des services publics.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Le permis de démolir et la déclaration préalable sont obligatoires pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.2 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les installations et travaux divers sont autorisées pour :
 - Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2.2 Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone situées à moins de 35 m du périmètre d'un cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol autre que des sous-sols semi-enterrés et ne nécessitent pas de forage d'un puit destiné à l'alimentation en eau potable.
- 2.3 sont autorisées toutes les constructions et installations, ainsi que les ouvrages techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

▪ Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.2 Accès

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

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la

demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents
- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

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.

ARTICLE UE 5 :

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.
- 6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

ARTICLE UE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.
- 7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Recommandations pour l'implantation des constructions

L'implantation sur limite séparative est vivement conseillée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

Un recul de 4 mètres est préconisé pour maintenir des possibilités futures d'extension de la construction et pour préserver un accès vers l'arrière du terrain.

ARTICLE UE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE UE 9 :

EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UE 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.4 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.

ARTICLE UE 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

**ARTICLE UE 12 :
STATIONNEMENT**

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

**ARTICLE UE 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

**ARTICLE UE 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

**ARTICLE UE 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- 15.1 Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ZONE UF

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond à l'emprise ferrée.

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

Rappel

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*
- Le permis de démolir et la déclaration préalable sont obligatoires pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les installations et travaux divers sont autorisées s'ils sont liés aux constructions et installations, ainsi qu'aux ouvrages techniques autorisés dans la zone
- 2.2 Sont autorisées toutes les constructions et installations, ainsi que les ouvrages techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de la voie ferrée, du service ferroviaire et/ou d'être lié à une activité favorisant l'intermodalité.
- 2.3 Sont autorisés les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques à conditions qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- 3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.2 Accès

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

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

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents

- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

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.

ARTICLE UF 5 :

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UF 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 6.1 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.
- 6.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 1.5 mètres minimum comptés depuis l'alignement.

ARTICLE UF 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.
- 7.2 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE UF 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

- 10.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc... Cette hauteur est calculée depuis de terrain naturel.

**ARTICLE UF 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

11.2 Couverture

11.2.1 Sont autorisées en couverture

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

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture pour le côté donnant sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

11.3 Enduit et coloration de façade

11.3.1 Les couleurs vives ne sont autorisées en façade que pour les éléments de petite taille (menuiseries, marquises, portiques, supports divers...)

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

11.4 Clôtures

11.4.1 Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser 2 mètres de haut

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

**ARTICLE UF 12 :
STATIONNEMENT**

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

**ARTICLE UF 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
- 13.2 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 13.3 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales, ...).

**ARTICLE UF 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

**ARTICLE UF 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- 15.1 Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ZONE UX

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités économiques principalement

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Le permis de démolir et la déclaration préalable sont obligatoires pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.2 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.3 Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article 2
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de vieilles ferrailles hors conteneurisation
 - les matériaux de démolition
 - les matériaux de déchets et autres débris
- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.6 Les constructions destinées :
 - à l'habitation sauf cas visés à l'article 2
 - à l'hébergement hôtelier
 - à l'exploitation agricole ou forestière

ARTICLE UX 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- 2.1 Les installations et travaux divers sont autorisées pour :
- Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation et les annexes à conditions :
- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)
 - qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités
 - que leur nombre soit limité à un par établissement,
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
 - qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté du 06.10.1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.3 Le stationnement des véhicules dans les conditions suivantes :
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules nécessaires à l'activité de la zone

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise.

3.2 Accès

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

les pistes cyclables, les pistes de défense contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

- 3.2.3 La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 3.2.4 Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents
- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

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.

4.4 Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local poubelle à l'intérieur du bâtiment ou un emplacement bien délimité à l'extérieur. Dans tous les cas, les poubelles devront être stockées sur le domaine privé et sorties sur le domaine public les jours de collecte.

Des conteneurs enterrés peuvent être mis en œuvre sous certaines conditions.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.
- 6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.5 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées :
 - au-delà d'une marge de recul de 5 mètres comptés depuis l'alignement des voies automobiles publiques ou privés

- au-delà d'une marge de recul de 10 mètres comptés depuis l'alignement des routes départementales et notamment la RD118A
- au-delà d'une marge de recul de 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie de contournement sud-est de YUTZ

ARTICLE UX 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.
- 7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

Recommandations pour l'implantation des constructions

L'implantation sur limite séparative est vivement conseillée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

Un recul de 4 mètres est préconisé pour maintenir des possibilités futures d'extension de la construction et pour préserver un accès vers l'arrière du terrain.

- 7.4 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
- soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

ARTICLE UX 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE UX 9 :

EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du terrain constructible.

ARTICLE UX 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.4 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
- 10.5 La hauteur au faitage des constructions ne peut excéder 10 mètres.

**ARTICLE UX 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

11.3 Enduit et coloration de façade

11.3.1 Les couleurs vives ne sont autorisées en façade que pour les éléments de petite taille (menuiseries, marquises, portiques, supports divers...)

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

11.4 Clôtures

11.4.1 A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m. Elles pourront être composées d'une structure à claire-voie comportant un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas le tiers de la hauteur totale.

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

**ARTICLE UX 12 :
STATIONNEMENT**

- 12.1 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.2 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
- 12.3 Pour les constructions à usage principal tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que pré-cablage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos.
- 12.4 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.5 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

ARTICLE UX 13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
- 13.2 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 13.3 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales, ...).

ARTICLE UX 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UX 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, regroupant des espaces non bâtis, destinée à recevoir les extensions urbaines de l'agglomération à vocation d'habitat, de service, d'activités diverses et d'équipements collectifs implantés suivant des opérations groupées, des lotissements, des ZAC, et permis groupés.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

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

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 1 à l'exception des équipements d'infrastructure est admis sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles.
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

2.2 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

2.3 Les annexes isolées sous réserve d'être liés à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour selon les prescriptions du service de collecte.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 3.2.3 Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 **Assainissement**

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents
- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

4.4 Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local poubelle à l'intérieur du bâtiment ou un emplacement bien délimité à l'extérieur. Dans tous les cas, les poubelles devront être stockées sur le domaine privé et sorties sur le domaine public les jours de collecte.

Des conteneurs enterrés peuvent être mis en œuvre sous certaines conditions.

Le dimensionnement de ces équipements sera évalué en fonction du nombre de logements desservis.

La base du mode de calcul, susceptible d'être adapté, est la suivante

- Un ensemble comprenant un conteneur OMR de 5m³ et un conteneur emballages de 5m³ pour 20 à 30 logements ;
- Un ensemble comprenant un conteneur OMR de 5m³ et un conteneur emballages de 5m³ par tranche supplémentaire entamée de 30 logements.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.
- 6.4 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées au-delà d'une marge de recul de 5 mètres comptés depuis l'alignement des voies automobiles publiques ou privés.
Cette règle ne s'applique pas le long de la RD118A ou le recul minimum sera de 10 mètres par rapport à l'alignement et où aucune construction ne sera admise dans la bande de 0 à 10 mètres.
- 6.5 Hors agglomération, le recul des constructions, compté depuis le domaine routier départemental, est fixé à 10 mètres

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.
- 7.3 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
 - soit en limite séparative,

- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Recommandations pour l'implantation des constructions

L'implantation sur limite séparative est vivement conseillée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

Un recul de 4 mètres est préconisé pour maintenir des possibilités futures d'extension de la construction et pour préserver un accès vers l'arrière du terrain.

- 7.4 Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 50cm.

ARTICLE 1AU 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 :

EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.4 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
- 10.5 La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

ARTICLE 1AU 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

11.3 Couverture

11.3.5 Sont autorisées en couverture

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

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture pour le côté donnant sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

11.4 Enduit et coloration de façade

11.4.1 Le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits.

11.4.2 Les couleurs vives ne sont autorisées en façade que pour les éléments de petite taille (menuiseries, marquises, portiques, supports divers...)

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

11.5 Clôtures

11.5.1 Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- Sur rue : 1,5m
- Sur limites séparatives : 2m

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

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.2 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.3 Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que pré-cablage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos.
- 12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
- 12.5 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

destination	Zone 1AU
Habitat	2 places minimum par logement dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées)

	sous car-port sont comptées comme places extérieures), en comptant 1 place par tranche de 50m ²
Hébergement hôtelier Y compris chambre d'hôte et gîte rural	1 emplacement par chambre 1 emplacement pour 12 m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
Commerce	Commerce supérieur à 20 m ² de surface de vente, 1 emplacement par tranche de 30 m ²
Artisanat	1 emplacement par tranche de 50 m ²

ARTICLE 1AU 13 :**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

ARTICLE 1AU 14 :**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

ARTICLE 1AU 15 :**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- 15.1 Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ZONE 1AUe

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non équipée, spécialisée, destinée à l'implantation des services publics quel que soit leur mode de gestion, publique ou privé, assurant une fonction collective (administration, sécurité, santé, éducation, culturel, sportif, sociaux...). La réalisation de logements adaptés pour personnes âgées tel qu'un EHPAD ou résidence seniors offrant des services sera autorisée.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Le permis de démolir et la déclaration préalable sont obligatoires pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».

ARTICLE 1AUe 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.2 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE 1AUe 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 1 à l'exception des équipements d'infrastructure est admis sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
 - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie
- 2.2 Sont autorisées les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles correspondent à un projet d'ensemble intégrant des maisons adaptés pour personnes à mobilité réduite comprenant un ou des services (par exemple salle de restauration, service de santé, salle commune...).
- 2.3 sont autorisées toutes les constructions et installations, ainsi que les ouvrages techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

▪ Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour selon les prescriptions du service de collecte.

3.2 Accès

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

ARTICLE 1AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur

l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents
- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

ARTICLE 1AUe 5 :

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUe 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.
- 6.4 Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.

ARTICLE 1AUe 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sauf disposition particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Recommandations pour l'implantation des constructions

L'implantation sur limite séparative est vivement conseillée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

Un recul de 4 mètres est préconisé pour maintenir des possibilités futures d'extension de la construction et pour préserver un accès vers l'arrière du terrain.

7.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

7.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.

ARTICLE 1AUe 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Dans le secteur 1AUx, sur une même propriété les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 :

EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUe 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

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

10.4 La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

ARTICLE 1AUe 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

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

11.2 Couverture

11.2.5 Sont autorisées en couverture

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

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

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

11.3 Enduit et coloration de façade

11.5.1 Le blanc pur et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits.

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

11.4 Clôtures

11.6.1 Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- Sur rue : 1,5m
- Sur limites séparatives : 2m

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

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

ARTICLE 1AUe 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 1AUe 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 15.1 Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sont seules autorisées en zone A.

La zone comporte des **sous-secteurs** :

- **Aa** où les constructions agricoles sont interdites et
- **Ai** qui correspond à un secteur où se concentrent les eaux de ruissellement

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf pour les clôtures nécessaires aux activités agricoles.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « éléments naturel remarquables » seront soumis à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article A2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.3 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- 1.4 **En secteur Aa**, toutes constructions nouvelles sauf celles nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de services publics

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Dans la zone A, excepté dans le secteur Aa

- 2.1 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 ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
- 2.3 Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.

- 2.4 Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.

Sont admis sous conditions dans toute la zone Ai

- 2.5 Toutes les constructions autorisées sous conditions dans l'article A2 sous réserve de :
- que le niveau de dalle du rez-de-chaussée supérieur de 0,30 mètres par rapport au fil d'eau de la rue desservant ces constructions prises au droit de la parcelle.
 - qu'elles ne disposent pas de sous-sols

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE A 3 :
ACCES ET VOIRIE**

3.1 Voirie

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

3.2 Accès

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3.2.3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 3.2.4. Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

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

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

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

4.2.2. Eaux usées agricoles

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

4.2.3. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents
- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

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

**ARTICLE A 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques qui sont le plan de zonage et le plan d'ensemble, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer y compris les routes départementales.
- La prescription graphique « marge de recul liée aux voies à grande circulation) inscrite sur le plan de zonage et le plan d'ensemble ne concerne pas les bâtiments agricoles qui devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir du domaine routier départemental et les voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer
- 6.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**ARTICLE A 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Tout construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE A 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.
- 10.3 La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 9 mètres.
- 10.3 La hauteur hors tout de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 3,50 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

- 10.4 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

**ARTICLE A 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.
- 11.3 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- 11.4 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement

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

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

**ARTICLE A 12 :
STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

**ARTICLE A 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

**ARTICLE A 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE LA ZONE

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, des milieux 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.

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nj, correspondant à des zones de jardins en continuité d'une habitation**
- **Le sous-secteur Nv, correspondant à des zones de jardins et de vergers**
- **Le sous-secteur Nli, correspondant à une zone de loisirs soumise au risque inondation**
- **Le sous-secteur Ni, correspondant à une zone soumise au risque inondation**

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

Rappel

- *L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir.*

- *Le permis de démolir est obligatoire pour protéger les éléments et bâtiments remarquables repérés au plan comme « élément patrimonial » et « élément bâti à préserver ».*
- *Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « éléments naturel remarquables » seront soumis à déclaration préalable.*

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article 2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau et dans la totalité du secteur Ni, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.3 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- 1.4 En secteur Ni toute construction de bâtiment sera interdite

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous conditions

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone N (compris tous les sous-secteurs):

2.1.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2.1.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition :

- qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.

2.2 En secteur Nj,

- les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol par unité foncière

2.2 En secteur Nv,

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

2.3 En secteur Nli,

- les installations et équipements de loisirs compatibles avec le caractère submersible de la zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

**ARTICLE N 3 :
ACCES ET VOIRIE**

3.1 Voirie

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise

3.2 Accès

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

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

3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3.2.3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

3.2.4. Concernant les accès admis hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

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

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers.

De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

4.2.2. Eaux pluviales

Au préalable et avant toute demande de branchement selon les caractéristiques du projet, une étude hydrogéologique qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière, devra être menée par le propriétaire et présentée aux services compétents.

Traitement des eaux pluviales à la parcelle

Le dispositif d'infiltration devra être conforme aux prescriptions de l'étude hydrogéologique ou être adapté aux spécificités du sol pour les maisons individuelles dont la surface imperméabilisée est inférieure à 150 m².

En présence d'un exutoire privé (tel fossé, noues, ...)

Le pétitionnaire devra au préalable obtenir du propriétaire de l'exutoire une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée à fournir aux services compétents lors de la demande de raccordement)

En présence d'un exutoire public

Le pétitionnaire pourra se raccorder dessus à la condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit imposé par les services compétents.
- Le raccordement ne pourra être autorisé qu'en trop plein, avec un débit de fuite défini par les services compétents
- Dans le cas d'un raccordement sur un fossé à ciel ouvert, un aménagement spécifique sera réalisé au frais du pétitionnaire et ne devra pas perturber l'écoulement. Il comprendra à minima l'aménagement des berges, la réalisation d'une tête de pont, un enrochement si nécessaire afin d'éviter l'érosion.

Pour les rejets dans le réseau d'assainissement

Si aucune des solutions proposées dans les paragraphes précédents ne peuvent être réalisées en totalité ou partiellement, le pétitionnaire pourra demander le raccordement au réseau d'assainissement. Il aura l'obligation de respecter le débit de fuite admis par les services compétents. La Collectivité peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

Les modes de rejets abordés dans le présent règlement sont :

- Infiltration
- Rejet dans un fossé ou cours d'eau
- Rejet dans un regard de branchement

Les rejets directs dans les collecteurs, par un regard de branchement sont l'exception, mais pourront faire l'objet d'une autorisation, au regard des caractéristiques technique du projet. Des prescriptions particulières devront alors être respectées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

**ARTICLE N 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer y compris les routes départementales.
- 6.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 mètre.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

**ARTICLE N 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 La construction sera
 - soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1,50 mètre minimum.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

- 10.1 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 9 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.2 Pour les secteurs Nj et Nv, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3.50 m hors tout.

**ARTICLE N 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

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

- 11.1 L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) sera préconisée.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune
- 11.3 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

**ARTICLE N 12 :
STATIONNEMENT**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
Pour les cas particuliers, il sera procédé à un examen par les services compétents.

**ARTICLE N 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

Espaces boisés Classés :

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

**ARTICLE 1 N 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

**ARTICLE 1 N 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

ANNEXES

1-Définitions

Abris de jardin

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

Accès

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

Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse.

Alignement

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit en « retrait par rapport à l'alignement ».

Bâtiment ou construction annexe

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

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

Bâtiment ou construction principale

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

Chien-assis

Un chien-assis est une lucarne retroussée couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du rampant principal.

Clôture

Elle constitue un obstacle construit qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Egout de toit

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

Emprise au sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existant 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.

Hauteur relative

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

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

Lucarne de toit

Définit tout ouvrage de toiture proéminent, qui recouvre un châssis vitré vertical. La lucarne est à deux ou trois pentes lorsque la ligne de faîte est perpendiculaire au faîtage de la toiture principale. La lucarne rampante comporte une pente unique plus faible, mais de même sens que celle du rampant principal.

2- Choix de végétaux

Listes non exhaustives d'essences régionales.

ARBRES	
Nom français	Nom latin
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Alisier terminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédoncule	<i>Quercus pedunculata</i>
Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
If	<i>Taxus baccata</i>
Marronnier	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Pin noir d'Autriche	<i>Pinus nigra</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus communis</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>

ARBUSTES	
Nom français	Nom latin
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegu oxyacantha
Baguenaudier	Colutea arborescens
Buis	Buxus sempervirens
Cassis	Ribes nigra
Cerisier	Cerasus avium
Cerisier à grappes	Prunus padus
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Cognassier domestique	Cydonia vulgaris
Cornouillier mâle	Comus mas
Cornouillier sanguin	Comus sanguines
Cytise	Laburnum anagyroides
Eglantier	Rosa canina
Fusain d'Europe	Evonymus Europeaus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Groseillier à grappes	Ribes rubrum
Lilas	Syringa vulgaris
Mirabellier	
Noisetier	Corylus avellana
Poirier	Pyrus communis
Pommier	Pyrus malus
Prunier myrobolan	Prunus cerasifera
Saule cendré	Salix cinerea
Saule marsault	Salix caprea
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus

3-Éléments remarquables paysagers

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

CARACTERE A MAINTENIR

CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

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

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

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

CONCERNANT LES EBC

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

Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC

Kuntzig - Eléments graphiques paysagers

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	Bienholzbusch - mélange de feuillus	EBC	N	couronne végétale de Thionville
2	mélange de feuillus	ERP	A - Aa - UF - Ni - N	corridors qui améliorent l'aspect visuel des infrastructures ferroviaires
3	Fürstenbusch et forêt communale de Kuntzig à dominante de feuillus et chênes	EBC	N	couronne végétale de Thionville
4	Végétation ripisylve de cours d'eau intermittent - haies entretenues par la commune	ERP	A	corridor reliant la forêt communale de Distroff et le Fürstenbusch
5	haies	ERP	A	corridor reliant la forêt communale de Distroff et le Fürstenbusch
	mare	ERP	A	milieu humide source d'un patrimoine biologique et écologique sensible
6	mélange de feuillus	EBC	A	lisière de la forêt communale de Distroff
7	haies (disparues)	ERP	Nv - A - Ai	retrouver une valorisation paysagère du cheminement - recréer le corridor biologique
8	Stockbusch et forêt communale de Kuntzig à dominante de feuillus et chênes	EBC	N - Ni	couronne végétale de Thionville
9	Végétation ripisylve de la Bibiche	ERP	Ni	élément technique (protection des berges, ralentissement du débit pendant les hautes eaux)
10	Bibischbusch et forêt communale de Kuntzig à dominante de feuillus et chênes	EBC	Ni - N	couronne végétale de Thionville
11	petits boisements	ERP	A	valorisation du cadre paysager de l'entrée de ville et participation à la trame verte
12	vergers	ERP	Nv	valorisation du cadre paysager du village
13	petits boisements	ERP	A	valorisation du cadre paysager du village
14	haies	ERP	Aa - Ni	végétation bordant la voie de 60 qui participe à la valorisation du sentier de promenade et à assurer le déplacement des espèces
15	mares	ERP	N - A	milieux humides sources d'un patrimoine biologique et écologique sensible