

COMMUNE DE LOUVIGNY

Plan Local d'Urbanisme

05 - Règlement

Prescription PLU	DCM	31/08/2001
Approbation du PLU	DCM	29/04/2004
Prescription de la Révision générale du PLU	DCM	22/02/2013 et 19/06/2013
Arrêt du projet de PLU	DCM	19/12/2016
Approbation de la révision générale du PLU	DCM	04/08/2017

APPROBATION PAR DCM DU 4 AOUT 2017

Date de référence : août 2017

REGLEMENT DU P.L.U.

SOMMAIRE

Pages

I - DISPOSITIONS GENERALES	p 3
Article 1. Champ d'application territorial du plan	
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3. Division du territoire en zones	
Article 4. Adaptations mineures.	
Article 5. Modalités de consultation du service régional de l'archéologie	
 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	 p 6
Dispositions applicables à la zone U	
Dispositions applicables à la zone Uf	
Dispositions applicables à la zone Ux	
 III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	 p 22
Dispositions applicables à la zone 1 AU	
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	
Dispositions applicables à la zone 2 AU	
 IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	 p 38
Dispositions applicables à la zone A	
 V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE.....	 p 45
Dispositions applicables à la zone N	
 ANNEXES.....	 p 52

I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LOUVIGNY délimité sur le plan N° 1 à l'échelle de 1/5000 et sur le plan N° 2 pour la partie urbanisée à l'échelle de 1/2000 par tiret entrecoupé de croix

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal

ARTICLE 3 - 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 U
Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.
- La zone Ux
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

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 1 AU
Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.
- La zone 1 AUx
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.
- La zone 2 AU
Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.
Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

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 4 - 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 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.

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1^{er} 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 d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte deux sous-zones U1 et U2 correspondant à :

- U1 : centre ancien de la commune
- U2 : extensions récentes d'habitat

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone;
- 1.2 les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 1.3 les carrières ou décharges,
- 1.4 l'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.5 le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- 1.6 Dans le secteur U2i , toute construction sur sous-sol et dont la dalle du rez-de-chaussée est située à moins de 50cm au-dessus du niveau de la voirie d'accès.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

- 2.2** Les constructions à usage agricole à condition :
- a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.3** Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- 2.4** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- 2.5** Les tours et pylônes hertziens dans les conditions de la circulaire du 29 juin 1973 6. Les ouvrages techniques qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 : 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 :
- **6.80** mètres d'emprise pour une voie de distribution primaire, dont 1.80 mètres réservée aux piétons.
 - 4 mètres d'emprise pour une voie de desserte ou une voirie mixte partagée à caractère piéton prédominant.
- 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. Un rayon de giration de 10m est prescrit par la communauté de commune. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre 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 Sur les routes départementales RD 910 et RD 913, aucune opération ne peut avoir un accès nouveau autre que ceux existants.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

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

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 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.

Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais du concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

4.3.3 Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

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 d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction rue principale doit être implantée dans une bande comprise entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.2 Les constructions annexes non accolées à la construction principale pourront s'implanter soit en limite des voies publiques et privées piétonnes et/ou cyclables ouvertes à la circulation publique, soit en respectant un retrait de un mètre de l'alignement des voies
- 6.3 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement
- 6.4 Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul spécifique indiquée ci-après :
 - RD 910 : 25 mètres comptés depuis l'axe de la voie
- 6.5 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.
- 6.6 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.7 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre
- 6.8 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans la zone U1 :

- 7.1.1. Dans une bande de 10 mètres comptés par rapport à l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. L'implantation des annexes isolées sur une seule des limites est autorisée.
- 7.1.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- 7.1.3. Au-delà d'une bande de 10 mètres comptés par rapport à l'alignement, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.

7.2 Dans la zone U2 :

7.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.

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

7.4 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE U8 :

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

Pas de prescription.

ARTICLE U 9 :

EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.

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

10.3 Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.

10.4 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

10.5 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.

10.6 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE U 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Rappel : aux termes de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

11.1 Toiture

11.2.1. Les toitures en pentes auront une inclinaison inférieure à 35° (ou 70%). Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Les toitures terrasses ou plates seront autorisées

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

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

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

11.2 Matériaux et colorations :

11.2.1 Sont autorisées en couverture :

- Tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, ardoise, brun, gris.
- Pour les toitures bioclimatiques ou végétalisées résultantes de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...) le choix des matériaux, la forme et la couleur ne sont pas réglementées.

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

11.2.3 Coloration :

- Les teintes des façades et des huisseries doivent correspondre au nuancier annexé au règlement. Toutefois l'utilisation de matériaux novateurs et de concepts faisant appel aux énergies renouvelables, afin de favoriser la création et faciliter la performance énergétique tel le bardage bois sont autorisés, s'ils ne sont pas laissés brut, ils devront respecter les teintes du nuancier annexé.

11.3 Murs, clôtures et usoirs :

Les clôtures latérales et arrière ne devront pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'éléments végétaux ;
- soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté ou non d'un grillage le tout ne dépassant pas 2 mètres
- soit d'un grillage ne dépassant pas 2 mètres

Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,40 mètre de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'éléments végétaux ;
- soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre

11.4 Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments de patrimoine remarquable ou bâtiments remarquables à préserver. Les extensions devront prendre en compte les caractéristiques patrimoniales de ces constructions.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

- 12.1** Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum:

- habitation	1 emplacement pour 80m² en zone U1 1 emplacement pour 50m² en zone U2 + 1 emplacement (visiteurs) pour 4 logements, à partir de 2 logements
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente:	1 emplacement pour 20m ²
- bureaux	1 emplacement pour 30m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100m ²

- 12.2** Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- 12.3** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- 12.4** Dans la zone U1, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1** Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- 13.2** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

ARTICLE U 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE U 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE Uf

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

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux voies de chemin de fer et aux constructions s'y rapportant.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages seront autorisés à condition qu'ils soient destinés à l'utilisation, l'entretien et l'exploitation des voies de chemin de fer ou qu'ils répondent à une fonction d'utilité publique.

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 (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.3.2. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre 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 Uf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

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.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 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.

Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais du concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

ARTICLE Uf 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

6.2 Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après:

- RD910 et RD 913: 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie

- VC et voies de desserte : 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 m par rapport à l'alignement

- 6.4** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE Uf 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 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 devront être implantés
- soit en limite séparative,
 - soit à 0,5 mètre minimum de cette limite séparative.
- 7.3** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

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

Pas de prescription.

ARTICLE Uf 11 :

ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE Uf 12 :

STATIONNEMENT

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 12.2** Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE Uf 13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE Uf 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE Uf 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE Ux

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

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les carrières ou décharges,
- 1.2 Les habitations légères de loisirs,
- 1.3 L'aménagement de terrains pour le camping,

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

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 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 6.80 mètres d'emprise, dont 1.80 mètres réservée aux piétons.
- 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. Un rayon de giration de 10m est prescrit par la communauté de commune. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre 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 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.
- 3.2.4 Sur les routes départementales RD 910 et RD 913, aucune opération ne peut avoir un accès nouveau autre que ceux existants.
- 3.2.5 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

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.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

- 4.3.1 Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par tout autre

technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

- 4.3.2 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.
Toutefois, lorsque l'opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet. Ce réseau provisoire aérien sera transféré par et aux frais du concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation des canalisations téléphoniques souterraines par le ou les promoteurs des opérations de constructions ultérieures.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
- 6.2 Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après:
- RD910 et RD 913: 25 mètres comptés depuis l'axe de la voie
 - VC et voies de desserte : 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 m par rapport à l'alignement
- 6.4 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 7.3 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

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

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS



- 10.1** La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
- 10.2** La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- 10.3** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE Ux 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.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 12.2** Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.3** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE Ux 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE Ux 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les tours et pylônes hertziens dans les conditions de la circulaire du 29 juin 1973
5. Les ouvrages techniques qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone;
- 1.2 Les dépôts de toutes natures,
- 1.3 Les carrières ou décharges,
- 1.4 L'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.5 Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- 1.6 Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU
- 1.7 Dans le secteur 1AUj, toute construction sur sous-sol et dont la dalle du rez-de-chaussée est située à moins de 50cm au-dessus du niveau de la voirie d'accès.

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

- 2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sont admis sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - 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** Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition:
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.3** Les dépendances des habitations à condition :
- qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 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 :
- 6.80 mètres d'emprise pour une voie de distribution primaire, dont 1.80 mètres réservée aux piétons.
 - 4 mètres d'emprise pour une voie de desserte ou une voirie mixte partagée à caractère piéton prédominant.
- 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. Un rayon de giration de 10m est prescrit par la communauté de commune. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,8 mètre 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 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

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

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 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 ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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 d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 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 doit être implantée au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Recommandations pour l'implantation des constructions

*Lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul.
Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 6 mètres de recul.*

- 6.2** Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
- RD 110 A 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - VC 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
- 6.3** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 1.50 mètres minimum.
- 6.4** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

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

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins à 3 mètres. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.
- 7.2** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE 1 AU 8 :

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 9 :

EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 9 mètres.
- 10.2** La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
- 10.3** Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 5 mètres.
- 10.4** La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- 10.5** 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.

- 10.6** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- 11.1** Les toitures en pentes auront une inclinaison inférieure à 35° (ou 70%). Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
Les toitures terrasses ou plates seront autorisées

Recommandations pour limiter l'impact sur l'environnement

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

11.2 Matériaux et colorations :

11.2.1 Sont autorisées en couverture :

- Tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, ardoise, brun, gris.
- Pour les toitures bioclimatiques ou résultantes de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...) le choix des matériaux, la forme et la couleur ne sont pas réglementées.

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

11.2.3 Coloration :

- Les teintes des façades et des huisseries doivent correspondre au nuancier annexé au règlement. Toutefois l'utilisation de matériaux novateurs et de concepts faisant appel aux énergies renouvelables, afin de favoriser la création et faciliter la performance énergétique tel le bardage bois sont autorisés, s'ils ne sont pas laissés brut, ils devront respecter les teintes du nuancier annexé

11.3 Murs, clôtures et usoirs :

Les clôtures latérales et arrière ne devront pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'éléments végétaux ;
- soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 1,40 mètre surmonté ou non d'un grillage le tout ne dépassant pas 2 mètres
- soit d'un grillage ne dépassant pas 2 mètres

Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,40 mètre de hauteur. Elles seront constituées :

- soit d'éléments végétaux ;
- soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre

- 11.4 Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments de patrimoine remarquable ou bâtiments remarquables à préserver. Les extensions devront prendre en compte les caractéristiques patrimoniales de ces constructions.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum:

- habitat	1 emplacement pour 65m ² dont un minimum à l'extérieur + 1 emplacement (visiteurs) pour 4 logements, à partir de 2 logements
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente:	1 emplacement pour 20m ²
- bureaux	1 emplacement pour 15m ²
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.3 Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1⁶ de la loi 90-149 du 31.5.1990.
- 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 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser 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,...

ARTICLE 1AU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 1AU 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.

ZONE 1 AUx

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

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1 AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les carrières ou décharges,
- 1.2 Les habitations légères de loisirs,
- 1.3 L'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.4 Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain

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

- 2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sont admises sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - 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 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 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. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6.80 mètres d'emprises, dont 1.80 mètres réservée aux piétons.
- 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. Un rayon de giration de 10m est prescrit par la communauté de commune. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre 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 Sur les routes départementales RD 910 et RD 913, aucune opération ne peut avoir un accès nouveau autre que ceux existants.
- 3.2.4 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1 AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

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.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

4.2.2 Eaux pluviales

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

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

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 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 ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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 d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE 1 AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
- 6.2 Les constructions, les extensions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - VC et voie de desserte 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - RD 910 : 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
 - RD 913 : 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 m par rapport à l'alignement
- 6.4 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

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

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 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 devront être implantés
- soit en limite séparative,
 - soit à 0,5 mètre minimum de cette limite séparative.
- 7.3 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

**ARTICLE 1 AUx 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 AUx 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 AUx 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
- 10.2 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- 10.3 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

**ARTICLE 1 AUx 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 Les gammes de coloris ne devront pas être de tonalité « agressive » ou trop vive.
- 11.2 Les clôtures devront avoir un aspect aussi simple que possible. Elles ne devront pas excéder 2 mètres. Au-delà de 0.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non-occultants, tels que grillage ajouré, grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses,...
- 11.3 Lorsque le domaine public n'est pas planté d'arbres, des arbres de haute tige d'essences locales seront implantés en limite de parcelle sur voirie à raison d'un arbre par 10m linéaire de façade.

ARTICLE 1 AUx 12 : STATIONNEMENT

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques .
- 12.2** Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.
- 12.3** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

- 13.1** Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- 13.2** Plantation : les plantations devront être réalisées :
- conformément aux dispositions indiquées dans le document d'étude préalable à l'extension de la zone 1AUx en bordure de RD 910 (art. L 111.8 Code de l'Urbanisme)
- conformément aux dispositions indiquées dans le document d'étude préalable à l'extension de la zone 1AUx en bordure de RD 913 (art. L 111.8 Code de l'Urbanisme)
- en respectant un recul minimal pour les arbres à hautes tiges de 7 mètres par rapport au bord de chaussée des RD910 et RD 913 et en vérifiant l'absence de masque dans les zones de dégagement de visibilité dans les carrefours.
- 13.3** Des plantations formant écrans seront aménagées autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m², des aires de stockages de matériaux et des aires de dépôts de véhicules.

ARTICLE 1 AUx 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 AUx 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.

ZONE 2AU

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

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.
Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 2.1 Les constructions à condition d'être l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante.
- 2.2 Les ouvrages techniques à condition 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 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

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

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

4.3 Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 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 doit être implantée au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2** Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après:
 - VC 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
- 6.3** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 m par rapport à l'alignement
- 6.4** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

**ARTICLE 2AU 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins à 3 mètres. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.
- 7.2 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

**ARTICLE 2AU 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 9 mètres.
- 10.2 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
- 10.3 Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres.
- 10.4 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- 10.5 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.
- 10.6 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

**ARTICLE 2AU 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.

**ARTICLE 2AU 12 :
STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 2AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

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.

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 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 A comporte plusieurs sous-zones Aa où les constructions autres qu'à destination d'équipements publics sont interdites

La zone A comporte plusieurs sous-zones Ab, et Ah comportant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'extensions.

Tout projet situé à l'intérieur de la zone inondable de la Seille définie sur le plan de zonage sera soumis à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Pour toutes les constructions et ouvrages qui seront autorisées dans la zone inondable, les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue telle qu'elle est définie dans l'Atlas des Zones Inondables.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes constructions à moins de 30 mètres des forêts soumises ou non au régime forestier.

1.2 DANS LE SECTEUR Aa :

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

1.3 DANS LE SECTEUR A : Les constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
- Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

1.4 Dans le secteur inondable de la Seille identifié en zone hachurée sur le plan de zonage :

- Tout remblaiement ou élément (telles que clôtures, muret, ...) de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues dans la zone inondable est interdit.
- Dans les zones où l'aléa est fort ou très fort, toute construction, installation et ouvrage nouveaux seront

interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

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

2.1 Dans le secteur inondable de la Seille identifié en zone hachurée sur le plan de zonage :

- Dans les zones où l'aléa est fort ou très fort :

- les travaux et ouvrages seront autorisés sous conditions qu'ils soient destinés à réduire les risques d'inondations
- Les annexes seront autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires aux constructions existantes
- les ouvrages, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et services concessionnaires de réseaux sont admis sous réserve qu'ils ne puissent être implantés en d'autres lieux. Ces projets ne devront pas entraîner d'aggravation des effets sur des inondations dans les zones urbanisées.

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Aa :

- 2.2** 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.
- 2.3** 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.
- 2.4** 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.
- 2.5** 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.
- 2.6** Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
- 2.7** Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.
- 2.8** L'adaptation et la réfection des constructions existantes (à usage autre qu'agricole), à condition qu'elle n'engendre pas un changement de destination des locaux, excepté pour développer une activité agricole.

Sont admis sous conditions, en supplément dans le secteur Ab :

- 2.9** L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% des surface de plancher existantes, le changement de destination pour les usages de : bureau, artisanat, services, commerces et habitat, et les annexes à l'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, à condition que le bâtiment soit existant depuis plus de 10 ans.

Sont admis sous conditions, en supplément dans le secteur Ah :

- 2.10** L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% des surface de plancher existantes, le changement de destination pour les usages de : bureau, artisanat, services, commerces et habitat, ainsi que les bâtis nouveaux non-accolés dans la limite de 150m² de surface de plancher, à condition d'être en totalité dans le secteur Ah.

Sont admis sous conditions dans toute la zone A y compris sous zone Aa, Ah et Ab :

- 2.11** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- 2.12** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
- 2.13** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

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 (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 4 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 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.
- 3.2.4 Sur les routes départementales RD 910 et RD 913, aucune opération ne peut avoir un accès nouveau autre que ceux existants.
- 3.2.5 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sont interdits sur les routes départementales. Aucune opération ne peut avoir un accès nouveau autre que ceux existants.
- 3.2.6 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

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

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

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

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

4.3 Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1** Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer
- 6.2** Les constructions d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 910 et 913 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 6.3** Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 910 et 913 : 15 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 6.4** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 m par rapport à l'alignement

- 6.5** Pour le secteur Ah, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
- RD 910 et 913 : 15m par rapport à l'alignement pour les constructions, sachant qu'une dérogation pourra être autorisée pour une extension à l'arrière d'un bâti existant
- 6.6** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE A 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

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 à usage d'habitation autorisées est fixée à 9 mètres.
- 10.2** La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est fixée à 5 mètres.
- 10.3** La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 12 mètres.
- 10.4** La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
- 10.5** Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
- 10.6** La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics et aux silos nécessaires aux activités agricoles.
- 10.7** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE A 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,...) est préconisée.
- 11.2** Les abris à animaux seront en bois.
- 11.3** Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune
- 11.4** Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments de patrimoine remarquable ou bâtiments remarquables à préserver. Les extensions devront prendre en compte les caractéristiques patrimoniales de ces constructions.

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 la Trame Verte et Bleue.
- 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.

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.

La zone N comporte plusieurs sous-secteurs : Nj correspondant aux zones de jardins, Nv correspondant aux zones de vergers et Nco correspondant aux corridors écologiques.

Tout projet situé à l'intérieur de la zone inondable de la Seille définie sur le plan de zonage sera soumis à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Pour toutes les constructions et ouvrages qui seront autorisées dans la zone inondable, les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue telle qu'elle est définie dans l'Atlas des Zones Inondables.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article N 2.
- 1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
- 1.3 Les carrières ou décharges
- 1.4 Toute nouvelle construction, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.5 En Nco, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

1.6 Dans le secteur inondable de la Seille identifié en zone hachurée sur le plan de zonage :

- Tout remblaiement ou élément (telles que clôtures, muret, ...) de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues dans la zone inondable est interdit.
- **Dans les zones où l'aléa est fort ou très fort**, toute construction, installation et ouvrage nouveaux seront interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

- 2.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.2** Les aménagements, installation et constructions y compris celles à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.3** La réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination à condition :
 - qu'elles soient à usages de : gîte rural, ferme auberge et lié à une exploitation agricole
- 2.4** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 2.5** En secteur Nj et Nv, les abris de jardins seront autorisés à condition (attention on parle bien des abris de jardin et non des annexes à l'habitation) qu'ils n'excèdent pas 20m² d'emprise au sol.
- 2.6** En secteur Nj1 seront autorisés :
 - les abris de jardins à condition (attention on parle bien des abris de jardin et non des annexes à l'habitation) qu'ils n'excèdent pas 20m² d'emprise au sol
 - les piscines à condition qu'elles n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol
- 2.7** Les décharges, les déchèteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
- 2.8 Dans le secteur inondable de la Seille identifié en zone hachurée sur le plan de zonage :**
 - **Dans les zones où l'aléa est fort ou très fort :**
 - les travaux et ouvrages seront autorisés sous conditions qu'ils soient destinés à réduire les risques d'inondations
 - Les annexes seront autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires aux constructions existantes
 - les ouvrages, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et services concessionnaires de réseaux sont admis sous réserve qu'ils ne puissent être implantés en d'autres lieux. Ces projets ne devront pas entraîner d'aggravation des effets sur des inondations dans les zones urbanisées.

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 (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 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.
- 3.2.4 Sur les routes départementales RD 910 et RD 913, aucune opération ne peut avoir un accès nouveau autre que ceux existants.
- 3.2.5 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

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

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

4.3 Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

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 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer
- 6.2** Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après:
- VC et voie de desserte 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme dit amendement DUPONT. Toutefois, dans le cas où cet article peut, ne pas s'appliquer (en fonction des différents critères de justification et de motivation), ces marges de recul seront ramenées à 25m pour la RD 910.
- 6.3** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul de 0.50 m par rapport à l'alignement
- 6.4** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

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

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

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

- 9.1** En secteur Nj et Nv, la surface des abris de jardin est limitée à 20m² d'emprise au sol
- 9.2** En secteur Nj1, la surface des abris de jardin est limitée à 20m² d'emprise au sol et la surface des piscines est limitée à 40m² d'emprise au sol

- 9.3 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à 9 mètres.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est fixée à 5 mètres.
- 10.3 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
- 10.4 Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
- 10.5 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- 10.6 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficieront de la dérogation dont notamment les lignes électriques aériennes et souterraines pour tous niveaux de tension et les postes de transformation.

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,...) est préconisée.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune
- 11.3 Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments de patrimoine remarquable ou bâtiments remarquables à préserver. Les extensions devront prendre en compte les caractéristiques patrimoniales de ces constructions.

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

- 13.1 La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes sont soumises à autorisation selon l'article L130-1.

- 13.2** 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 la Trame Verte et Bleue.
- 13.3** Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

Annexe

Définition de l'emprise au sol.

L'emprise au sol est définie par le code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'emprise au sol précitée vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (Croquis 1)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (Croquis 2)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine avec sa margelle (piscine intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation supérieure à 0,20 mètres par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

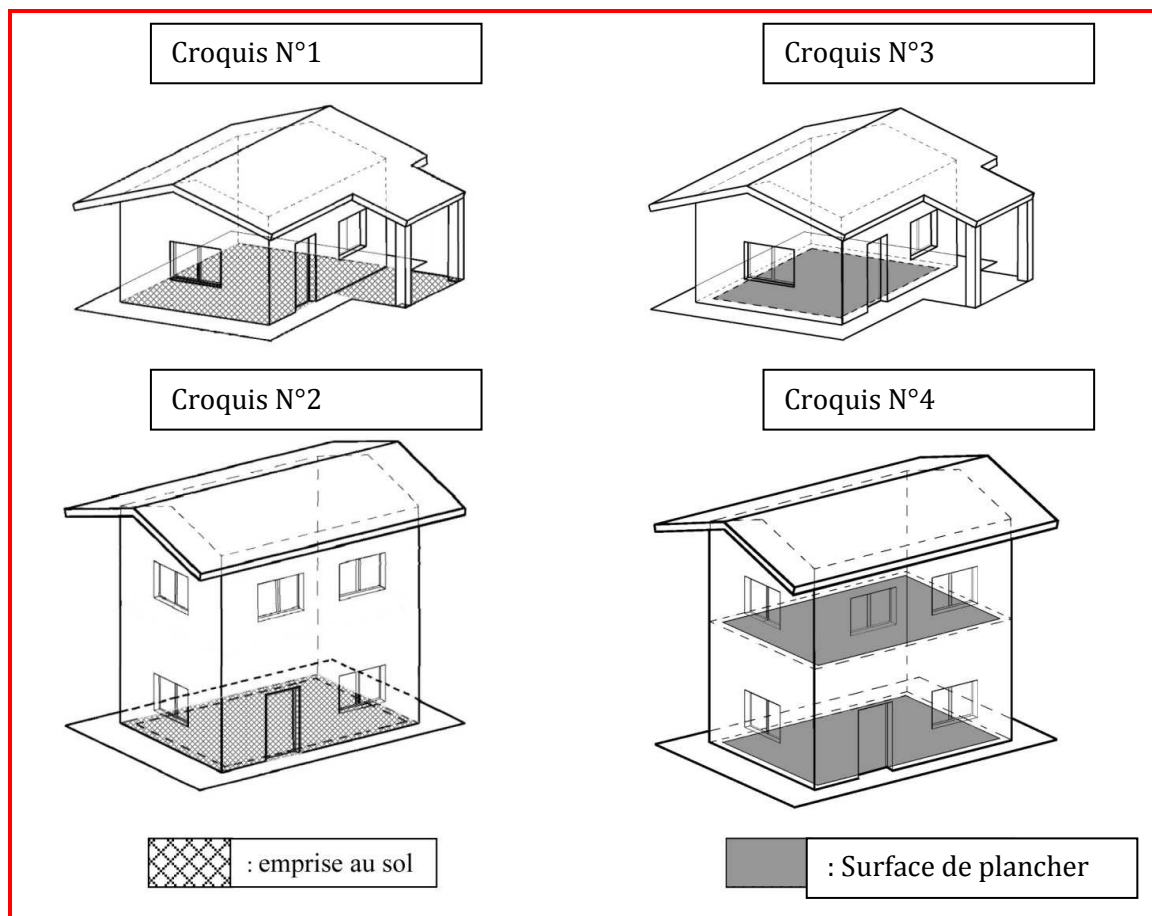


Tableau relatifs aux éléments graphiques paysagers

Conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

LOUVIGNY - PLU - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ELEMENTS PAYSAGERS				
N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	mélange de feuillus	ERP	Nco -A	Densification et conservation de la ripisylve du ruisseau de Moince - boisement corridor de la trame bleue
2	mélange de feuillus	ERP	Nco	Densification et conservation de la ripisylve - boisement corridor de la trame bleue
3	mélange de feuillus	ERP	Nco	Densification et conservation de la ripisylve du ruisseau de Chesny - boisement corridor de la trame bleue
4	mélange de feuillus	ERP	Nco	Densification et conservation de la ripisylve - boisement corridor de la trame bleue
5	mélange de feuillus	ERP	Nco	Densification et conservation de la ripisylve - boisement corridor de la trame bleue
6	mélange de feuillus	ERP	Nco	Densification et conservation de la ripisylve de la Seille - boisement corridor de la trame bleue du SCoT-AM et du SRCE
7	mélange de feuillus	ERP	Nco	Densification et conservation de la ripisylve - boisement corridor de la trame bleue
8	mélange de feuillus	ERP	Nco - Aa - A	Densification et conservation de la ripisylve du Ru de Cumine - boisement corridor de la trame bleue
9	mélange de feuillus	ERP	A	Conservation de l'intégrité des petits espaces boisés (enjeux SCoT) et densification des boisements
10	mélange de feuillus	ERP	A	Conservation de l'intégrité des petits espaces boisés (enjeux SCoT) et densification des boisements
11	mélange de feuillus	ERP	A	Conservation de l'intégrité des petits espaces boisés (enjeux SCoT) et densification des boisements - Element technique de rétention d'eau
12	mélange de feuillus	ERP	A	Conservation de l'intégrité des petits espaces boisés (enjeux SCoT) et densification des boisements - Element technique de rétention d'eau
13	mélange de feuillus	ERP	A	Conservation de l'intégrité des petits espaces boisés (enjeux SCoT) et densification des boisements - Element technique de rétention d'eau
14	mélange de feuillus	ERP	A	Conservation de l'intégrité des petits espaces boisés (enjeux SCoT) et densification des boisements - Element technique de rétention d'eau
15	feuillus	ERP	A - Aa	Arbres isolés - sous trame forestière de la TVB du SCoTAM
16	mélange de feuillus et de conifères - peupleraie	EBC	N	Grand bois de la Hautonnerie - Trame verte - Corridor écologique SCoTAM
17	mélange de feuillus	ERP	Nco	Densification et conservation de la ripisylve - corridor de la trame verte et bleue du SCoTAM
18	mélange de feuillus	ERP	Nco	Densification et conservation de la ripisylve - corridor de la trame verte et bleue du SCoTAM

Prescription relatives aux éléments remarquables paysagers identifiés

caractère à maintenir
Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m
Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant
Défrichements interdits Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable <i>Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC</i>

