

Plan Local d'Urbanisme

Mairie de PONTOY
5 rue de Sorbey
57420 PONTOY

4. REGLEMENT



PLU approuvé par DCM du 20 septembre 2021

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal de
PONTOY en date du 20/12/2023

Signature et cachet de la mairie

M. Michel GUERBERT, le Maire

Elaboration du PLU :	Architecture & Environnement – Thionville
Modification n°1	 OTE INGÉNIERIE — Construction & environnement Siège social - Groupe OTE 1 rue de la Lisière - BP 40110 67403 Illkirch-Graffenstaden Tél : 03 88 67 55 55 Agence de Metz 1 bis rue de Courcelles 57070 Metz Tél : 03 87 21 08 79

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION		N° AFFAIRE : 22010296	Page :
A	20/09/2021	PLU Approuvé					URB1	2/79
B	20/12/2023	Modification n°1	OTE - Léa DENTZ	L.D.				
Document2								

Sommaire

1 - DISPOSITIONS GENERALES	9
1.1.- Champ d'application	9
1.2.- Portée respective du règlement	9
1.3.- Division du territoire en zones	9
1.3.1. - Les zones urbaines	10
1.3.2. - Les zones à urbaniser	10
1.3.3. - Les zones agricoles	10
1.3.4. - Les zones naturelles	11
1.3.5. - Eléments graphiques particuliers	11
1.4.- Dispositions particulières	12
1.4.1. - Desserte par les réseaux	12
1.4.2. - Construction existante	12
1.4.3. - Les clôtures	12
1.4.4. - Antennes	12
1.4.5. - Alimentation en eau potable	12
1.4.6. - Assainissement	13
1.4.7. - Infrastructure de circulation	13
1.4.8. - Préservation des sentiers	14
1.4.9. - Réhabilitation / mise aux normes d'accessibilité des ERP	15
1.4.10. - Les emplacements réservés	15
1.4.11. - Risques naturels	15
1.4.12. - Ouvrages publics de transport d'électricité	15
1.4.13. - Risque technologique TRAPIL	16
1.4.14. - Aléas retrait-gonflement d'argile	16
1.4.15. - Démolition	16
1.4.16. - Aléa sismique	16
1.4.17. - Plan d'exposition au bruit	16
1.4.18. - Usages des sols	16
1.4.19. - Construction en deuxième rideau	17
1.4.20. - Construction aux abords des cours d'eau	17
1.4.21. - Contraintes aux abords des RD	17
1.5.- Lexique d'urbanisme	18
1.6.- Destination des constructions	21

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	23
2.1.- Règlement applicable à la zone Ua	24
2.1.1. - Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	24
2.1.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	25
2.1.3. - Section 3 : Equipements et réseaux	31
2.2.- Règlement applicable à la zone Ub	33
2.2.1. - Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	33
2.2.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	34
2.2.3. - Section 3 : Equipements et réseaux	38
2.3.- Règlement applicable à la zone Uz	40
2.3.1. - Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	40
2.3.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, et paysagères	41
2.3.3. - Section 3 : Equipements et réseaux	46
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	47
3.1.- Règlement applicable à la zone 1AUz	48
3.1.1. - Section 1 : Destination des constructions et usage des sols nature d'activités :	48
3.1.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	49
3.1.3. - Section 3 : Equipements et réseaux	54
3.2.- Règlement applicable à la zone 2AUz	55
3.2.1. - Section 1 : Destination des constructions et usage des sols nature d'activités	55
3.2.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	56
3.2.3. - Section 3 : Equipements et réseaux	57
4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	59
4.1.- Règlement applicable à la zone A et au secteur Aa	60
4.1.1. - Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	60
4.1.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	63
4.1.3. - Section 3 : Equipements et réseaux	67

5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	69
5.1.- Règlement applicable à la zone N	70
5.1.1. - Section 1 : Destination des constructions et usage des sols nature d'activités :	70
5.1.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	73
5.1.3. - Section 3 : Equipements et réseaux	78

Préliminaire

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et de documents graphiques.

Le règlement écrit est décomposé en trois parties :

- La partie 1 : les définitions et les dispositions communes.

Cette partie regroupe d'une part les dispositions Règlementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- La partie 2 : le règlement par zone.

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU délimitées sur le règlement graphique.

La règle écrite applicable à un terrain résulte, notamment, de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

- La partie 3 : les bâtiments et édifices repérés.

Cette partie identifie les bâtiments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et précise pour chacun d'eux leurs caractéristiques qu'il convient de préserver.

Voir plan d'ensemble (Annexes Plan d'ensemble et Règlement graphique) et rapport de présentation (page 99 et suivantes)

1 - Dispositions générales

1.1.- Champ d'application

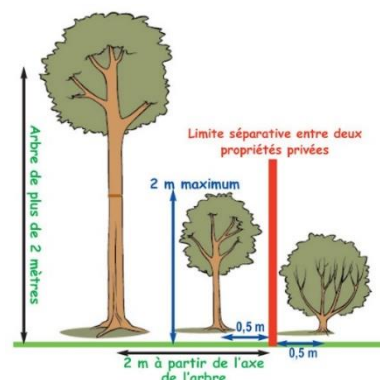
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PONTOY.

1.2.- Portée respective du règlement

Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le Code de l'urbanisme.

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671 du Code civil). La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.

Les définitions figurant dans la présente partie du règlement sont applicables de façon transversale à toutes les zones du règlement du PLU.

1.3.- Division du territoire en zones

La commune de Pontoy, couverte par le présent PLU est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les délimitations de ces zones sont reportées dans les plans suivants :

- Règlement graphique – Planches 1 et 2.

1.3.1. - Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine est divisée en 3 sous-secteurs :

- Zone Ua : centre ancien de Pontoy,
- Zone Ub : zone urbaine à dominante d'habitat récent,
- Zone Uz : secteur de ZAC.

1.3.2. - Les zones à urbaniser

Sont classés en zone à urbaniser "1AU" et "2AU" 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 prévue par les orientations d'aménagement et de programmation 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 AU (à urbaniser) est divisée en 2 sous-secteurs :

- 1AUz : zone à urbaniser à vocation d'habitat,
- 2AUz : zone à urbaniser à vocation d'habitat (future extension 1AUz).

1.3.3. - Les zones agricoles

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

La zone A est divisée en 2 sous-secteurs :

- Zone A : Sont autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
 - Les habitations indispensables à l'agriculteur,
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics (exemple : château d'eau).
- Zone Aa : aménageable pour des équipements d'infrastructures.

1.3.4. - Les zones naturelles

Sont classés en zone naturelle et forestière "N" les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N (naturel) est divisée en 4 sous-secteurs :

- N : Naturel,
- Ne : Naturel équipement d'infrastructure,
- Nj : Naturel jardin,
- NL : Naturel loisir.

1.3.5. - Eléments graphiques particuliers

En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter l'ensemble ou une partie des zones :

- Les emplacements réservés  aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et ou aux activités artisanales et ou aux logements "petit collectif" et ou aux espaces verts, en précisant leurs destinations et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- Des alignements de constructions imposés  sur les plans de zonage en application du L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Des sentiers à préserver pour leur pérennité et le maintien de la découverte des sites et paysages    en application du L.151-38 du code de l'urbanisme,
- Les éléments remarquables du patrimoine à préserver et à protéger repérer par le symbole  sur le règlement graphique en application du L.151-19 du code de l'urbanisme.

1.4.- Dispositions particulières

1.4.1. - Desserte par les réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) sont conçus en souterrain jusqu'à droit du terrain.

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte des réseaux d'assainissement, eau potable, téléphone, communications numériques. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité, téléphone et communication numérique non destinés à desservir une construction ou une installation doivent faire l'objet d'un dépôt de dossier pour instruction.

1.4.2. - Construction existante

Une construction existante est une construction régulièrement édifiée (soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet) avant la date d'approbation de la révision du PLU.

1.4.3. - Les clôtures

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 12 mars 2018, l'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

1.4.4. - Antennes

Sur les constructions de plus de trois logements, la pose d'antenne en toiture est limitée à une antenne.

1.4.5. - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

1.4.6. - Assainissement

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au schéma du réseau assainissement de la commune. (*Annexes 6.1 Plan du réseau d'assainissement*)

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau.

Un réseau de type séparatif existant, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux pluviales :

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

En présence ou en l'absence d'un réseau d'eau pluviale, dans la mesure du possible, le propriétaire doit privilégier et réaliser sur son terrain (parcelle) et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération projetée et au terrain qui le supportera permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

1.4.7. - Infrastructure de circulation

Voirie :

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 voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 9 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire (structurante),
- 7 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire (de distribution),
- 4,5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton dominante (de desserte).

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 de faire demi-tour sans effectuer de marche arrière.

Les voies piétonnes doivent avoir une emprise libre de tous obstacles au moins de 1,40 mètre minimum.

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

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 l'une de ces voies présentant un risque pour la sécurité est interdit.

L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

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

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Création de voies privées :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

1.4.8. - Préservation des sentiers

Les sentiers repérés par le symbole  seront conservés pour leur pérennité et le maintien de la découverte des sites et paysages en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

1.4.9. - Réhabilitation / mise aux normes d'accessibilité des ERP

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP, il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

1.4.10. - Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la commune de Pontoy a défini plusieurs emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux activités artisanales, logements, petit collectif ou et aux espaces verts, en précisant leurs destinations et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Ces zones sont identifiées sur le Règlement graphique "[Annexes – Plans : Règlement graphique](#)".

1.4.11. - Risques naturels

Les dispositions de l'atlas du risque d'inondation sont applicables. Les zones non aedificandi (non constructible) présentes sur le document graphique correspondent à des zones d'aléas de l'atlas des zones inondables du bassin versant de la Seille.

Aucune construction nouvelle, ni extension de l'emprise au sol des constructions existantes ne sera autorisée dans les zones où l'aléa est le plus fort ; seuls seront admis les travaux ou ouvrages destinés à réduire les risques.

Toute clôture pleine ainsi que tout remblaiement y seront interdites car de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues.

Dans les champs d'inondations à préserver en dehors des parties actuellement urbanisées, seules pourront être autorisées, à condition de ne pas aggraver les risques ni d'en provoquer de nouveaux, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurées des constructions existantes.

Il n'existe pas de SAGE (AZI Atlas Zones Inondables) sur le territoire de Pontoy recensant les espaces de zone humide sur le ban communal.

Voir "Tableau des communes exposées à un risque ou plusieurs risques majeurs et pour lesquelles s'applique le droit à l'information du public (en application de l'article R.125-10 du code de l'environnement relatif à l'arrêté n° 48 CAB/SIDPC/2018 en date du 17DEC. 2018 Préfecture de Moselle" ([Annexes 6.16 Tableau des Communes exposées à un risque ou plusieurs risques majeurs](#)).

1.4.12. - Ouvrages publics de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité.

1.4.13. - Risque technologique TRAPIL

En application des dispositions de l'arrêté n°2017 DCAT/BEPE-273 du 20.12.2017 du Chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 1^{er} juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation (trame suivante sur les plans d'ensemble et de règlement graphique ■ ■ ■ ■). La consultation du guichet unique à l'adresse suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr>

1.4.14. - Aléas retrait-gonflement d'argile

La commune de Pontoy est concernée par un niveau d'aléa moyen à fort ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation (mis à jour dans le cadre de la modification n°1).

Les constructions doivent donc prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées.

1.4.15. - Démolition

Les démolitions sont soumises à autorisation et conditionnées à un projet de reconstruction proche de l'identité de l'habitat Lorrain. Même si cette dernière n'est pas faite dans l'immédiat.

1.4.16. - Aléa sismique

L'article D.563-8-1 du Code de l'environnement classe la commune de Pontoy en zone de sismicité très faible.

1.4.17. - Plan d'exposition au bruit

La commune est concernée par un plan d'exposition au bruit (PEB arrêté inter préfectoral n°2006-AG/2-86 du 24 février 2006) visant à prévenir et limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores liées à l'aéroport Metz Nancy Lorraine.

Le PEB définit des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs :

- Des zones A et B, dites zones de bruit fort,
- Des zones C, dite zone de bruit modéré,
- Et, le cas échéant, des zones D.

Le territoire de la commune est impacté par les zones B, C et D.

Toutes les constructions autorisées font l'objet de mesures d'isolation acoustique.

([Annexes 6.13 Rapport de présentation du PEB](#)).

1.4.18. - Usages des sols

L'occupation et l'utilisation des sols ci-dessous sont interdites :

- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Hormis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur, le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain est interdit,
- Les dépôts de véhicules.

1.4.19. - Construction en deuxième rideau

Les constructions principales projetées en deuxième rideau sont interdites.

1.4.20. - Construction aux abords des cours d'eau

Les constructions devront être édifiées au minimum à 6 mètres des cours d'eau.

1.4.21. - Contraintes aux abords des RD

- RD 955 : Un recul de 75 mètres est demandé pour tous types de constructions.
- RD 67 : Hors agglomération, un recul minimal des constructions, compté depuis l'emprise cadastrale du domaine public routier, est fixé à 10 mètres.

1.5.- Lexique d'urbanisme

Abris de jardin :

Petite construction démontable ou non, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Acrotère :

L'acrotère est un petit muret qui prolonge verticalement une façade au-dessus du niveau du toit.

Alignement :

Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication ou la limite cadastrale du domaine public et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie.

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

Annexe :

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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Circulation publique non motorisée :

Circulation à vocation principale piétonne ne pouvant recevoir des véhicules motorisés de type thermique ou électrique pouvant atteindre une vitesse supérieure à 10 km/heure.

Constructions légères de loisirs :

Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, destinée à une occupation de loisirs.

Constructions légères démontables de tourisme :

Constructions, démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière et à vocation principale touristique.

Construction principale :

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

Construction existante :

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

Deuxième rideau :

Constructions principales projetées sur une unité foncière séparée de la voie de desserte par une autre unité foncière bâtie amenant la création d'un second front bâti.

Élément de liaison :

Mur maçonné dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

Emprise au sol :

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

Les piscines et abris de jardin ne sont pas inclus dans l'emprise au sol.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses si elles ne sont pas surélevées de plus de 1m du sol. Sont exclus en plus des constructions, les piscines et les abris de jardin.

Extension :

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

Façade :

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

Façade principale :

Partie la plus large de la construction.

Façade latérale :

Partie la moins large de la maison.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Cf. la hauteur des constructions).

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol.

Hauteur d'une construction :

La hauteur est mesurée verticalement au droit de la façade de la construction entre tout point du terrain naturel et le point à l'égout de toiture de la construction ou le haut de l'acrotère.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus appartenant à un autre propriétaire. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Mur- bahut :

Le mur-bahut désigne un muret servant à supporter un élément architectural de type balustrade.

Recul ou retrait :

Il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative. Le retrait ou recul est mesuré à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) sauf pour les constructions existantes. Le retrait est mesuré à l'acrotère pour les constructions à toit plat.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Secteur continu :

Un secteur continu est une continuité de plus de 1 maison accolée existante.

1.6.- Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU. Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Les destinations et sous-destinations des constructions autorisées sont différentes selon les zones. Il y a lieu de se référer au règlement de chaque zone.

Destinations de constructions

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : du matériel, des animaux, des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite, - les résidences universitaires, - les foyers de travailleurs, - les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de service accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public : - de l'état, - des collectivités territoriales, - de leurs groupements, - des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics, - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, - concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements collectifs destinés aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités d'intérêt collectif.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-direction. Elle comprend notamment : - les lieux de culte, - les salles polyvalentes.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, - l'activité industrielle du secteur secondaire, - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. La sous destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions au stockage des biens ou à la logistique.

2 - Dispositions applicables aux zones U

Comprenant les zones Ua/Ub/Uz

2.1.- Règlement applicable à la zone Ua

Cette zone correspond à la forme traditionnelle du village Lorrain. Elle est caractérisée par :

- Une forme la plus emblématique, le village rue dont les maisons se pressent autour d'une rue principale.

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant à la partie 1 "Dispositions générales" du présent règlement, des servitudes d'utilité publique et autres informations annexées au PLU.

2.1.1. - Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Ua – Destinations des occupations du sol autorisées et interdites

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X (sous condition)	
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Hormis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur, le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain est interdit.

Ua - Destination de constructions autorisées sous conditions

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Exploitations agricoles : il doit s'agir d'une extension à usage de stockage et à l'entretien de matériel par les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à condition d'être implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation de la zone Ua ou destinée à la mise aux normes de l'exploitation. Les extensions ne doivent pas engendrer de nuisances de types olfactives, sonores ou visuelles,
- Artisanat et commerces de détail : ne doivent pas générer des nuisances olfactives, sonores, ou visuelles,
- Constructions principales projetées situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière : elles ne doivent pas comporter de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau,
- Les constructions nécessaires à l'activité des industries, des artisans et des commerces de détail ne doivent pas engendrer de nuisances de types olfactives, sonores ou visuelles.

Ua - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

2.1.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

Ua - Implantation et volumétrie des constructions

2.1.2.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Secteurs construits en ordre continu :

La façade doit se situer soit dans la bande formée par les façades des constructions voisines les plus proches et inscrites dans la même zone soit en retrait si cela nécessite des places de stationnement.

Secteurs construits en ordre discontinu :

La façade, sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile, de la construction projetée sera implantée dans une bande d'implantation de 3 à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes carrossables.

Le recul sera de 5 mètres pour l'accès des véhicules et l'aire de stationnement privative.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Les constructions principales projetées en deuxième rideau sont interdites.

Par rapport aux limites séparatives :

Secteur continu :

Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre. 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, 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. Dans ce cas, la continuité sera assurée par un élément de liaison.

Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faitage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

Secteur discontinu :

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 inférieur à 3 mètres.

Abris de jardin :

L'implantation est autorisée soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de propriété.

Piscines :

Les piscines enterrées et semi-enterrées ne peuvent pas être implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives (mesuré à partir du bord extérieur de la margelle).

2.1.2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (principale, annexe, extension, abris de jardin, piscine ...) ne peut excéder 80% de la surface de l'unité foncière.

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m²,
- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².

2.1.2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction principale projetée et des extensions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture.

Afin de préserver une harmonie du cadre bâti, la hauteur de la construction principale projetée aura une amplitude de +/- 1 mètre par rapport à l'égout d'une des constructions mitoyennes.

La hauteur maximale des annexes accolées et non accolées est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture. La hauteur hors tout est limitée à 4,50 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture. La hauteur hors tout est fixée à 4 mètres.

Ua - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect général des constructions et annexes (façade, toitures, menuiseries, ...), devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur ou celles traditionnelles de la commune.

En cas de modification de construction existante ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessus, les règles d'aspect pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste globalement en harmonie avec la construction existante.

2.1.2.4. Volume des constructions

L'architecture des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur ou celles traditionnelles de la commune.

2.1.2.5. Aspect des constructions

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte (par le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, l'adaptation au sol) :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La règle précisée ci-dessus ne s'applique pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, etc...

Pour les éléments paysagers type calvaire, fontaine, monuments, repérés au règlement graphique par le symbole  (*Plans 5.2 Règlement graphique 1-2000e*) :

- La démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- Toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- Tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public.

Façades :

Pour les façades des constructions donnant sur rue repérées au plan par le symbole  :

- Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire ou autre élément architectural peut être autorisé aux conditions suivantes :
 - S'il y a démolition de la façade notamment pour une question de vétusté : la nouvelle façade ou la nouvelle construction reprendront l'esprit de la maison lorraine,
 - Si la porte charretière est utilisée en tant que sortie de garage, des modifications modérées de dimension notamment un élargissement, un relèvement ou un abaissement pourront être apportées si ces opérations respectent l'esprit de la maison lorraine,
 - La création d'une deuxième porte de garage est possible.
- Sont interdits pour l'ensemble des constructions :
 - Les saillies de balcons,
 - Les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris des loggias.
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

2.1.2.6. Toitures

Dessin général des toitures dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole  :

- Les toitures seront à 2 pans,
- Le faîtage suivra l'orientation générale de la rue,
- A l'angle des rues et aux extrémités de bande les toitures pourront être traitées à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée,
- Les extensions, annexes et abris de jardin pourront être à pan unique. Si elles sont à pan unique, l'orientation pourra être parallèle ou non à la limite du domaine public,
- Pour toutes les constructions :
 - Les toitures à pans doivent avoir la couleur de la terre cuite rouge (avec toutes les variations de rouge qui existent), excepté en cas d'emploi d'ardoise naturelle, de cuivre ou de zinc,
 - L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires, une véranda ou une pergola. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante,
 - La pente des toitures sera comprise entre 18° et 30°. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général,
 - Pour les vérandas ou les pergolas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.
- Les saillies en toitures côté rue sont interdites. Les châssis de toitures, lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes sont autorisées,
- Les panneaux solaires sont autorisés et devront respecter la pente de la toiture. Il est préconisé de les intégrer dans le tiers bas de la toiture pour les constructions principales.

2.1.2.7. Enduits et colorations

Façades :

Le ton général des constructions sera choisi parmi ceux figurant en (*Annexes 6.18 Palette des couleurs des façades*) du présent règlement et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut,
- Les annexes et extensions accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière dans le cas de la mise en œuvre d'un enduit,
- Les bardages extérieurs autres que ceux qui ont la forme et la couleur du bois ainsi que les carrelages et fausses pierres en parement sont interdits.

Menuiseries :

Le ton général des menuiseries sera choisi parmi ceux figurant en (*Annexes 6.17 Palette des couleurs des menuiseries*) ainsi que le blanc RAL9016 du présent règlement et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les menuiseries et volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posés en ménageant un tableau,
- Les coffres des volets roulants ne seront pas posés en saillie par rapport à la façade.

2.1.2.8. Adaptation au sol

Les constructions s'adaptent étroitement au profil du terrain.

Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.

2.1.2.9. Surfaces non bâties

Elles devront permettre l'infiltration des eaux de pluie. Elles seront aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue ou à l'harmonie des lieux avoisinants et du paysage.

2.1.2.10. Autres

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des coloris et aspects des matériaux et des revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont non visibles des voies publiques.

2.1.2.11. Clôtures

Abords :

Dans les alignements des façades en ordre continu le long des voies indiquées sur le [Plan 5.2 Règlement graphique 1-2000e](#) par la ligne , l'usoir situé devant la maison qui est du domaine public de la commune ne devra pas être clos.

Les clôtures en limite du domaine public :

Elles seront constituées :

- D'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximale, surmonté ou non d'un dispositif occultant ou à claire voie. L'ensemble n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- Pour les murs existants ou ayant existés, la hauteur sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Cependant, les caractéristiques des clôtures pourront être adaptées dans certains cas pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

Les clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées soit :

- D'un dispositif occultant ou à claire voie, doublé ou non d'une haie vive à l'arrière ; la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. La hauteur des végétaux ne pourra excéder 2 mètres,
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif occultant ou à claire voie. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les murs existants ou ayant existés, la hauteur sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

2.1.2.12. Stationnement

Les aires de stationnement seront aménagées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Automobiles :

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

Destination	Nombre d'emplacement
Maison individuelle	2 emplacements.
Logement collectif	1 emplacement par logement + 1 emplacement visiteur pour 2 logements
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Activité de service	1 emplacement pour 15 m ²
Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 50 m ²

Le stationnement en application de la grille sera analysé au cas par cas selon l'emplacement.

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

Vélos :

- Pour les constructions principales à vocation d'habitat collectif, il est imposé 1 place de 1,5 m² par logement (L.151.30 du code de l'urbanisme),
- Pour les autres constructions principales, le stationnement n'est pas réglementé.

2.1.3. - Section 3 : Equipements et réseaux

Ua – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. 1.4.7 Infrastructure de circulation dans les dispositions générales du présent règlement.

Ua – Desserte par les réseaux

2.1.3.1. Infrastructures

Eaux potables :

Toutes constructions ou installations qui requièrent l'alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

Eaux usées :

Elles sont raccordées à un réseau eaux usées collectif en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ses eaux dans le sol (de type puisard, ou massif drainant ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

En cas d'impossibilité elles iront dans le réseau d'eau pluviale, à défaut dans le réseau d'eaux usées.

Réseaux électriques :

Les nouvelles installations de distribution électrique doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de liaison.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent prévoir les installations nécessaires à la desserte du réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

2.2.- Règlement applicable à la zone Ub

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant à la Partie 1 "Dispositions générales" du présent règlement, des servitudes d'utilité publique et autres informations annexées au PLU.

2.2.1. - Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X (sous condition)	
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Hormis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur, le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain est interdit.

Ub - Destination de constructions autorisées sous conditions

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Artisanat et commerces de détail ne doivent pas générer des nuisances olfactives, sonores, ou visuelles.
- Les constructions principales projetées situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière ne doivent pas comporter de partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- Les constructions nécessaires à l'activité des industries, des artisans et des commerces de détail ne doivent pas engendrer de nuisances de types olfactives, sonores ou visuelles.

Ub - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2.2.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ub – Implantation et volumétrie des constructions

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.2.2.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Construction principale :

Sauf disposition graphique particulière repérée au règlement graphique voir annexe au plan par le symbole , la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile, de la construction principale projetée devra être implantée dans la bande formée par les façades sur rue des constructions principales les plus proches en respectant un minimum de 3 mètres et un recul minimum de 5 mètres pour les sorties de garages.

Les constructions principales en deuxième rideau sont interdites.

Extensions et annexes accolées :

Sauf disposition graphique particulière repéré au Règlement graphique "annexes" par le symbole , les façades sur rue des extensions et ou annexes accolées seront soit implantées dans une bande de 3 à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes carrossables, à modifier ou à créer soit dans le prolongement de la construction principale existante. Cette règle ne s'applique pas aux voies ouvertes à la circulation publique non motorisée.

Pour un garage, le recul minimum sera de 5 mètres.

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

Annexes non accolées :

Sauf disposition graphique particulière repéré au plan d'ensemble, règlement graphique voir annexes par le symbole , les façades sur rue des annexes non accolées seront implantées dans une bande de 3 à 5 m par rapport à l'alignement des voies ou dans une bande correspondant au prolongement des façades des constructions existantes.

Pour un garage, le recul minimum sera de 5 mètres.

Par rapport aux limites séparatives :

Constructions principales / Extensions / Annexes :

A moins que la construction principale projetée 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 hauteur du terrain naturel à l'égout de toiture ou du sommet de l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Abris de jardin :

L'implantation est autorisée soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de propriété.

Piscines :

Les piscines enterrées et semi-enterrées ne peuvent pas être implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives (mesuré à partir du bord extérieur de la margelle).

2.2.2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (principale, annexe, extension, abris de jardin, piscine ...) ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

- L'emprise au sol des annexes accolées et non accolées est limitée à 25 m²,
- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².

2.2.2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction principale projetée et des extensions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 7,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes accolées et non accolées est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture, et 3,50 mètres à l'acrotère. La hauteur hors tout est limitée à 4,50 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,5 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture. La hauteur hors tout est fixée à 4 mètres.

2.2.2.4. Volumes des constructions

L'architecture des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect général des constructions et annexes (façade, toitures, menuiseries, ...), devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur ou celles traditionnelles de la commune.

2.2.2.5. Aspect des constructions

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, ...) ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2.2.2.6. Toitures

Deux types de toitures sont autorisées 4 pans et 2 pans. Pour la toiture à 2 pans, la ligne de faîtage sera parallèle, soit à l'orientation de la rue, soit aux limites séparatives, soit aux habitations voisines.

La pente des toitures sera comprise entre 18° et 35°.

Les toitures à toit plat ou terrasse sont autorisées sans prescription de matériau et de couleur.

L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière ou une véranda.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante. Les saillies en toitures côté rue sont interdites.

Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Les extensions, annexes et abris de jardin pourront être à pan unique. Si elles sont à pan unique l'orientation pourra être parallèle ou non à la limite du domaine public ou de la limite séparative. Ces dernières devront former un ensemble homogène avec la construction existante.

Les panneaux solaires sont autorisés et devront respecter la pente de la toiture. Il est préconisé de les intégrer dans le tiers bas de la toiture pour les constructions principales.

2.2.2.7. Enduits et colorations

Façades :

Le ton général des constructions sera choisi parmi ceux figurant en ([Annexes 6.18 Palette des couleurs des façades](#)) du présent règlement et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Menuiseries :

Le ton général des menuiseries sera choisi parmi ceux figurant en ([Annexes 6.17 Palette des couleurs des menuiseries](#)) ainsi que le blanc RAL9016 du présent règlement et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les menuiseries et volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posés en ménageant un tableau.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas posés en saillie par rapport à la façade.

2.2.2.8. Adaptation au sol

Les constructions s'adaptent étroitement au profil du terrain.

Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.2.2.9. Surfaces non bâties

Les surfaces libres de construction seront végétalisées et devront permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement seront aménagées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

2.2.2.10. Autres

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des coloris et aspects des matériaux et des revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont non visibles des voies publiques.

2.2.2.11. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public :

Elles seront constituées :

- D'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximale surmonté ou non d'un dispositif occultant ou à claire voie. L'ensemble n'excèdera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- Pour les mûrs existant ou ayant existé, la hauteur sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Cependant, les caractéristiques des clôtures pourront être adaptées dans certains cas pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

Les clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées soit :

- D'un dispositif occultant ou à claire voie, doublé ou non d'une haie vive à l'arrière, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. La hauteur des végétaux ne pourra excéder 2 mètres,
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif occultant ou à claire voie. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel,
- Pour les murs existant ou ayant existé, la hauteur sera limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

2.2.2.12. Stationnement

Automobiles :

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 :

Destination	Nombre d'emplacement
Maison individuelle	4 emplacements.
Logement collectif	1 emplacement par logement + 1 emplacement visiteur pour 2 logements
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Activité de service	1 emplacement pour 15 m ²
Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 50 m ²

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

Vélos :

Pour les constructions principales à vocation d'habitat collectif, il est imposé 1 place de 1,5 m² par logement (L.151-30 du code de l'urbanisme).

Pour les autres constructions principales, le stationnement n'est pas réglementé.

2.2.3. - Section 3 : Equipements et réseaux

Ub – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. 1.4.7 Infrastructure de circulation dans les dispositions générales du présent règlement.

2.2.3.1. Infrastructures

Eaux potables :

Toutes constructions ou installations qui requièrent l'alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

Eaux usées :

Elles sont raccordées à un réseau eaux usées collectif en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ses eaux dans le sol (de type puisard, ou massif drainant ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent. En cas d'impossibilité elles iront dans le réseau d'eau pluviale à défaut, dans le réseau d'eaux usées.

Réseaux électriques :

Les nouvelles installations de distribution électrique doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de liaison. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent prévoir les installations nécessaires à la desserte du réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

2.3.- Règlement applicable à la zone Uz

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant à la partie 1 "Dispositions Générales" du présent règlement, des servitudes d'utilité publique et autres informations annexées au PLU.

2.3.1. - Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X (sous condition)	
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Hormis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur, le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain est interdit

Uz - Destination de constructions autorisées sous conditions

Les destinations des constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Artisanat et commerces de détail : ne doivent pas générer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles,
- Les constructions nécessaires à l'activité des industries, des artisans et des commerces de détail ne doivent pas engendrer de nuisances de types olfactives, sonores ou visuelles.

Uz - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2.3.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, et paysagères

Uz – Implantation et volumétrie des constructions

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

2.3.2.1. Implantation des constructions

Les constructions principales en deuxième rideau sont interdites.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

En bordure de liaison douce référencée la construction ne peut pas s'implanter à moins de 1 mètre de la limite.

La façade sur rue et sur toutes voies ouvertes à la circulation publique automobile, la construction (principale, extension, annexe, à l'exception des abris de jardin) projetée doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Dans le cas d'une parcelle d'angle la façade principale, sur rue et toutes voies ouvertes à la circulation automobile, le recul minimum sera de 5 mètres et la façade latérale devra avoir un recul minimum de 3 mètres.

Par rapport aux limites séparatives :

Construction principale et extensions :

A moins que la construction principale projetée 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 hauteur du terrain naturel à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Annexes et les annexes non accolées :

L'implantation est autorisée soit en limite de propriété ou bien à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du terrain naturel à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Abris de jardin :

L'implantation est autorisée soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de propriété.

Piscines :

Les piscines enterrées et semi-enterrées ne peuvent pas être implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives (mesuré à partir du bord extérieur de la margelle).

2.3.2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (principale, annexe, extension, abris de jardin, piscine ...) ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m²,
- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².

2.3.2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 7,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes accolées et non accolées est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture. La hauteur hors tout est limitée à 4,50 mètres et 3,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture, et 7,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture. La hauteur hors tout est fixée à 4 mètres.

2.3.2.4. Volume des constructions

L'architecture des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

L'aspect générale des constructions et annexes (façade, toitures, menuiseries, ...), devra s'harmoniser par la composition générale des façades et par leurs aspects du secteur.

Sauf contraintes techniques majeures, les annexes accolées devront participer au gabarit de la construction existante ou projetée

2.3.2.5. Aspect des constructions

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- Le volume et la toiture,
- Les matériaux, l'aspect et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

2.3.2.6. Toitures

Les toitures à 2 pans et 4 pans sont autorisées. La pente des toitures sera comprise entre 18° et 30°.

Les toitures terrasses ou à très faible pente, végétalisées ou non sont autorisées :

- Pour les secteurs désignés au cahier des charges de cession des terrains (C.C.C.T) de la ZAC "Derrière le Château",
- Sur les volumes des annexes accolées à la construction principale ou sur les annexes non accolées.

En cas de toiture à pans, l'orientation du faîtage du bâtiment principal devra se conformer aux dispositions graphiques particulières du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC "Derrière le Château".

A défaut, le faîtage suivra l'orientation générale de la rue.

L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière ou une véranda. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante.

Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Les abris de jardin pourront être à 1 ou 2 pans.

Les saillies en toitures côté rue sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés et devront respecter la pente de la toiture. Il est préconisé de les intégrer dans le tiers bas de la toiture pour les constructions principales.

2.3.2.7. Enduits et coloration

Façades :

Le ton général des constructions sera choisi parmi ceux figurant en (*Annexes 6.18 Palette des couleurs des façades*) du présent règlement et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les postes électriques devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments avoisinants (enduits, peinture, pierre naturelle, ...)

Menuiseries :

Le ton général des menuiseries sera choisi parmi ceux figurant en Annexes 6.17 Palette des couleurs des menuiseries ainsi que le blanc RAL9016 du présent règlement et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les menuiseries et volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posés en ménageant un tableau,
- Les coffres des volets roulants ne seront pas posés en saillie par rapport à la façade.

2.3.2.8. Adaptation au sol

Les constructions s'adaptent étroitement au profil du terrain naturel. Autour du bâtiment, il ne sera autorisé ni un apport, ni un retrait de plus de 50 cm de terre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel.

Uz – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

2.3.2.9. Surfaces non bâties

Les surfaces libres de construction seront végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux surfaces dédiées à la circulation et au stationnement.

Les aires de stationnement autres que les entrées charretières seront aménagées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Cette prescription ne s'applique pas aux surfaces dédiées à la circulation.

Les espaces verts occuperont au minimum 30% de la surface au sol des parcelles vouées à l'habitat et 20% pour les parcelles vouées à l'habitat collectif.

2.3.2.10. Autres

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des coloris et aspects des matériaux et des revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont non visibles des voies publiques.

2.3.2.11. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public :

Elles seront constituées d'une haie. Elles seront doublées ou non d'un dispositif occultant ou à claire voie, implanté en retrait de 1 mètre.

- La hauteur totale ne dépassera pas 1.5 mètres par rapport au terrain naturel,
- La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel le long de la liaison douce repérée par le symbole sur le règlement graphique.

Cependant, les caractéristiques des clôtures pourront être adaptées dans certains cas pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

Les clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées soit par un dispositif occultant ou à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences locales (voir la liste des végétaux au cahier des charges de cessions des terrains (C.C.C.T.).

- La hauteur totale de la clôture et de la haie ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel.

2.3.2.12. Stationnement

Automobiles :

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 :

Destination	Nombre d'emplacement
Maison individuelle	Si inférieur à 80 m ² : 2 emplacements Si supérieur ou égal à 80 m ² : 3 emplacements
Logement collectif	1 emplacement par tranche de 70 m ² avec un minimum de 1 emplacement par logement
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Activité de service	1 emplacement pour 15 m ²
Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 50 m ²

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

Vélos :

Pour les constructions principales à vocation d'habitat collectif, il est imposé 1 place de 1,5 m² par logement.

Pour les autres constructions principales, le stationnement n'est pas réglementé.

2.3.3. - Section 3 : Equipements et réseaux

Uz – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. 1.4.7 Infrastructure de circulation dans les dispositions générales du présent règlement.

Uz – Dessertes par les réseaux

2.3.3.1. Infrastructures

Eaux potables :

Toutes constructions ou installations qui requièrent l'alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

Eaux usées :

Elles sont raccordées à un réseau eaux usées collectif en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ses eaux dans le sol (de type puisard ou massif drainant ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

Réseaux électriques :

Les nouvelles installations de distribution électrique doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être implantés en limite de propriété. Ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent prévoir les installations nécessaires à la desserte du réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

3 - Dispositions applicables aux zones AU

Comprenant la zone 1AUz

3.1.- Règlement applicable à la zone 1AUz

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant à la partie 1 "Dispositions Générales" du présent règlement, des servitudes d'utilité publique et autres informations annexées au PLU. La zone 1AU est couverte par la ZAC et se dénomme 1AUz

3.1.1. - Section 1 : Destination des constructions et usage des sols nature d'activités :

Uniquement en secteur 1AUz

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X (sous condition)	
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Hormis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur, le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain est interdit.

1AUz - Destination de constructions autorisées sous conditions

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Artisanat et commerces de détail ne doivent pas générer des nuisances olfactives, sonores, ou visuelles,
- Les constructions nécessaires à l'activité des industries, des artisans et des commerces de détail ne doivent pas engendrer de nuisances de types olfactives, sonores ou visuelles.

1AUz - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

3.1.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas 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.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

1AUz - Implantation et volumétrie des constructions

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

3.1.2.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

En bordure de liaison douce référencée  la construction ne peut pas s'implanter à moins de 1 mètre de la limite.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, dans le cas d'une parcelle d'angle, le recul de 5 mètres ne s'applique que par rapport à la voie sur laquelle la parcelle prend son accès principal. Par rapport à l'autre voie, le recul minimum est de 3 mètres.

Construction en deuxième rideau :

Les constructions principales projetées en deuxième rideau sont interdites.

Par rapport aux limites séparatives :

Construction principale :

A moins que la construction principale projetée 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 hauteur du terrain naturel à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Annexes, extensions et les annexes non accolées :

L'implantation est autorisée soit en limite de propriété soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du terrain naturel à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Abris de jardin :

L'implantation est autorisée soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de propriété.

Piscines :

Les piscines enterrées et semi-enterrées ne peuvent pas être implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives (mesuré à partir du bord extérieur de la margelle).

3.1.2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction principale projetée est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière :

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m² (surface cumulée par unité foncière),
- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m² (surface cumulée, extension comprise par unité foncière).

3.1.2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales projetées et des extensions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 7,5 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes accolées et non accolées est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture. La hauteur hors tout est limitée à 4,50 mètres, et 3,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture. La hauteur hors tout est fixée à 4 mètres.

3.1.2.4. Volume des constructions

L'architecture des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Sauf contrainte technique majeure les extensions devront s'intégrer au gabarit de la construction existante.

Sauf contraintes techniques majeures, les annexes accolées devront participer au gabarit de la construction existante ou projetée.

1AUz - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect général des constructions et annexes (façade, toitures, menuiseries, ...) devra s'harmoniser par la composition générale des façades et par leurs aspects du secteur.

- L'aspect général des constructions et annexes (façade, toitures, menuiseries, ...) devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. La pente de toit sera comprise entre 18° et 30°,
- Sauf contraintes techniques majeures, les annexes accolées devront participer au gabarit de la construction existante ou projetée.

3.1.2.5. Aspect des constructions

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- Le volume et la toiture,
- Les matériaux, l'aspect et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

3.1.2.6. Toitures :

Les toitures à 2 pans et 4 pans sont autorisées. La pente des toitures sera comprise entre 18° et 30°.

Les toitures terrasses ou à très faible pente, végétalisées ou non sont autorisées :

- Pour les secteurs désignés au cahier des charges de cession des terrains (C.C.C.T de la ZAC "Derrière le Château"),
- Sur les volumes annexes accolés à la construction principale et sur les annexes non accolées.

En cas de toiture à pans, l'orientation du faîtage du bâtiment principal devra se conformer aux dispositions graphiques particulières du cahier des charges de la ZAC "Derrière le Château".

A défaut, le faîtage suivra l'orientation générale de la rue.

L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière ou une véranda. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante.

Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Les abris de jardins pourront être à 1 ou 2 pans.

Les saillies en toitures côté rue sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés et devront respecter la pente de la toiture. Il est préconisé de les intégrer dans le tiers bas de la toiture pour les constructions principales.

3.1.2.7. Enduits et colorations

Façades :

Le ton général des constructions sera choisi parmi ceux figurant en (*Annexes 6.18 Palette des couleurs des façades*) du présent règlement et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut,
- Les postes électriques devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments avoisinants (enduits, peinture, pierre naturelle, ...).

Menuiseries :

Le ton général des menuiseries sera choisi parmi ceux figurant en (*Annexes 6.17 Palette des couleurs des menuiseries*) du présent règlement ainsi que le blanc RAL9016 et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les menuiseries et volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posés en ménageant un tableau ;
- Les coffres des volets roulants ne seront pas posés en saillie par rapport à la façade.
- Les portes de garage seront de couleur rouge vin (RAL3005) ou gris tente (RAL7010).

3.1.2.8. Adaptation au sol

Les constructions s'adaptent étroitement au profil du terrain naturel. Autour du bâtiment, il ne sera autorisé ni un apport, ni un retrait de plus de 50 cm de terre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel.

1AUz – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.

3.1.2.9. Surfaces non bâties

Les surfaces libres de construction seront végétalisées. Cette prescription ne s'applique pas aux surfaces dédiées à la circulation et au stationnement.

Les espaces verts occuperont au minimum 20% de la surface au sol des parcelles vouées à l'habitat.

Les aires de stationnement autres que les entrées charretières seront aménagées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Cette prescription ne s'applique pas aux surfaces dédiées à la circulation.

3.1.2.10. Autres

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des coloris et aspects des matériaux et des revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont non visibles des voies publiques.

3.1.2.11. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'une haie. Elles seront doublées ou non d'un dispositif occultant ou à claire voie, implanté en retrait de 1 mètre.

- La hauteur totale ne dépassera pas 1,5 mètre par rapport au terrain naturel ;
- La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel le long de la liaison douce repérée par le symbole sur le règlement graphique.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par un dispositif occultant ou à claire voie, doublé ou non de haies vives d'essences locales (voir la liste des végétaux au cahier des charges de cession de terrains (C.C.C.T.)).

- La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel.

3.1.2.12. Stationnement

Automobiles :

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 :

Destination	Nombre d'emplacement
Maison individuelle	3 emplacements dont deux au moins à l'extérieur de la construction
Logement collectif	1 emplacement par tranche de 70 m ² avec un minimum de 1 emplacement par logement
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Activité de service	1 emplacement pour 15 m ²
Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 50 m ²

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

Vélos :

- Pour les constructions principales à vocation d'habitat collectif, il est imposé 1 place de 1,5 m² par logement,
- Pour les autres constructions principales, le stationnement n'est pas réglementé.

3.1.3. - Section 3 : Equipements et réseaux

1AUz – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. 1.4.7 Infrastructure de circulation dans les dispositions générales du présent règlement.

1AUz – Desserte par les réseaux

3.1.3.1. Infrastructures

Eaux potables :

Toutes constructions ou installations qui requièrent l'alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

Eaux usées :

Elles sont raccordées à un réseau eaux usées collectif en respectant les caractéristiques techniques du réseau.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée à la parcelle, par un système d'infiltration directe de ses eaux dans le sol (de type puisard, ou massif drainant ...) à défaut retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

Réseaux électriques :

Les nouvelles installations de distribution électrique doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être implantés en limite de propriété. Ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent prévoir les installations nécessaires à la desserte du réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

3.2.- Règlement applicable à la zone 2AUz

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du présent règlement, des servitudes d'utilité publique et autres informations annexées au PLU. La zone n'est pas ouverte à la construction.
La zone 2AUz est couverte par le projet de ZAC.

3.2.1. - Section 1 : Destination des constructions et usage des sols nature d'activités

Uniquement en secteur 2AUz

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain est interdit.

2AUz - Destination de constructions autorisées sous conditions

Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés.

2AUz - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

3.2.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2AUz - Implantation et volumétrie des constructions

3.2.2.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Tout recul ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Tout recul ne pourra être inférieur à 1 mètre.

3.2.2.2. Emprise au sol

Pas de prescription.

3.2.2.3. Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription.

3.2.2.4. Volume des constructions

Pas de prescription.

2AUz - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.5. Aspect des constructions

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

3.2.2.6. Toitures

Pas de prescription.

3.2.2.7. Enduits et colorations

Pas de prescription.

3.2.2.8. Adaptation au sol

Pas de prescription.

2AUz – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.2.2.9. Surfaces non bâties

Pas de prescription.

3.2.2.10. Autres

Pas de prescription.

3.2.2.11. Clôtures

Pas de prescription.

3.2.2.12. Stationnement

Pas de prescription.

3.2.3. - Section 3 : Equipements et réseaux

2AUz – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. 1.4.7 Infrastructure de circulation dans les dispositions générales du présent règlement.

2AUz – Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

4 - Dispositions applicables aux zones A

Comprenant la zone Aa

4.1.- Règlement applicable à la zone A et au secteur Aa

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du présent règlement, des servitudes d'utilité publique et autres informations annexées au PLU. La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend un secteur : Aa

4.1.1. - Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Aa - Destinations de constructions autorisées et interdites **EN SECTEUR Aa UNIQUEMENT**

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Aa- Destination de constructions autorisées sous conditions

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres, aux réseaux et à la gestion de l'eau ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité,
- Affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisations, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transports (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

Remarque :

Dans la zone Aa, les affouillements et les exhaussements des sols et ouvrages nécessaires pour les infrastructures de transport terrestre sont autorisés.

A - Destinations de constructions autorisées et interdites EN SECTEUR A UNIQUEMENT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement	X (sous condition)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique	X (sous condition)	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

A- Destination de constructions autorisées sous conditions

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les habitations indispensables à l'agriculteur,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics (exemple : château d'eau).

Sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole,
- Les installations et dépôts classés directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- Locaux techniques et industriels nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune,
- Les constructions principales à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- L'extension des constructions d'habitations existante dans la limite de 50 m², surface d'emprise au sol cumulée,
- Le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes pour une diversification d'activité agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux et hôtellerie à la ferme) dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisations, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transports (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

A– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

4.1.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A - Implantation et volumétrie des constructions

4.1.2.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 7 mètres de l'alignement des voies publiques existantes carrossable, à modifier ou à créer et à moins de 10 mètres de l'emprise de la route départementale. Cette règle ne s'applique pas aux voies ouvertes à la circulation publique non motorisée.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
En bordure de la RD 955 le recul sera de 75 mètres.

Par rapport aux limites séparatives :

Construction principale et extensions :

A moins de jouxter 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, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Annexes et les annexes non accolées :

A moins de jouxter la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du terrain naturel à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Par rapport aux forêts soumises au régime forestier et aux espaces boisés classés

Les constructions d'habitation et d'activités respectent un recul minimal de 30 mètres par rapport à la lisière des forêts soumises au régime forestier et aux espaces boisés classés.

4.1.2.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales à usage d'habitation est limitée à 200 m² de surface de plancher (surface cumulée par unité foncière) :

- L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 50 m² (surface cumulée par unité foncière),
- L'emprise au sol des annexes non accolées aux constructions existantes est limitée à 50 m² (surface cumulée par unité foncière),
- L'emprise au sol des annexes accolées aux constructions existantes est limitée à 25 m² (surface cumulée par unité foncière).

4.1.2.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction principale à vocation agricole projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et 12,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions principales à vocation d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture, et 7,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes accolées et non accolées est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture, et 3,50 mètres à l'acrotère. La hauteur hors tout est limitée à 4,50 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 7,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

4.1.2.4. Volume des constructions

L'architecture des constructions devra s'harmoniser par les volumes et proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Sauf contrainte technique majeure les extensions devront s'intégrer au gabarit de la construction existante.

Sauf contraintes techniques majeures, les annexes accolées devront participer au gabarit de la construction existante ou projetée.

A- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur ne porte pas 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.

4.1.2.5. Aspect des constructions

L'aspect général des constructions, annexes et extensions ne devra pas porter atteinte à l'environnement proche et lointain.

4.1.2.6. Toitures

Les toitures à 2 pans et à 4 pans sont autorisées. La pente des toitures sera comprise entre 18° et 35°.

Les toitures à toit plat ou terrasse sont autorisées sans prescription de matériau et de couleur.

L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière ou une véranda.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante. Les saillies en toitures côté rue sont interdites.

Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Les extensions, annexes et abris de jardin, pourront être à pan unique. Si elles sont à pan unique l'orientation pourra être parallèle ou non à la limite du domaine public ou de la limite séparative. Ces dernières devront former un ensemble homogène avec la construction existante.

Les panneaux solaires sont autorisés et devront respecter la pente de la toiture. Il est préconisé de les intégrer dans le tiers bas de la toiture pour les constructions principales.

4.1.2.7. Enduits et colorations

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

4.1.2.8. Adaptation au sol

La localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé, dans l'objectif d'une insertion discrète dans son environnement, par :

- La topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain,
- La préservation des espaces arborés et des haies,
- Les mécanismes d'écoulement des eaux afin de préserver les sources, rus, systèmes de drainage et éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux pluviales,
- La prise en considération des constructions implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

4.1.2.9. Surfaces non bâties

Autour des constructions principales, devra être réalisé un aménagement paysager de type bocage, bosquet constitué d'arbres en cépées, arbres tiges, d'essence locale plantés en quinconce.

Les aires de stationnement seront aménagées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Les végétaux employés devront être d'essence local.

4.1.2.10. Autres

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des coloris et aspects des matériaux et des revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont non visibles des voies publiques.

4.1.2.11. Clôtures

Pas de réglementation sauf pour les constructions existantes et futures à vocation d'habitation.

- Clôture en limite du domaine public et en limite séparative est constituée soit :
 - D'un mur bahut avec une hauteur limitée à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif occultant ou à claire voie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètres,
 - D'un dispositif occultant ou à claire voie. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 mètres.

4.1.2.12. Stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations, soit au minimum :

Destination	Nombre d'emplacement
Maison individuelle, logement	1 emplacement par logement
Pour les constructions principales à vocation d'hébergement touristique	1 place par hébergement.
Pour les autres constructions principales	le stationnement n'est pas réglementé

4.1.3. - Section 3 : Equipements et réseaux

A – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. 1.4.7 Infrastructures de circulation dans les dispositions générales du présent règlement.

A – Desserte par les réseaux

4.1.3.1. Infrastructures

Eaux potables :

Toutes constructions ou installations qui requièrent l'alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable. Cette alimentation est à la charge exclusive du propriétaire.

Soit par branchement de caractéristique suffisante sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisé.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau.

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire du réseau,
- Si un réseau de type séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle par un système d'infiltration directe de ses eaux dans le sol (de type puisard, ou massif drainant ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent.

En cas d'impossibilité elles iront dans le réseau d'eaux pluviales à défaut, dans le réseau d'eaux usées.

Réseaux électriques :

Les nouvelles installations de distribution électrique doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de liaison. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent prévoir les installations nécessaires à la desserte du réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

5 - Dispositions applicables aux zones N

Comprenant les zones N / Ne / Nj / NL

5.1.- Règlement applicable à la zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant à la partie 1 "Dispositions Générales" du présent règlement, des servitudes d'utilité publique et autres informations annexées au PLU.

La zone N où sont sauvegardés les espaces prairies comprend des sous-secteurs :

- Ne où sont autorisés des équipements d'infrastructures,
- Nj où sont autorisés les abris de jardin,
- NL où sont autorisées les occupations et utilisations du sol destinées au sport et aux loisirs.

Remarque :

Dans la zone N et ses sous-secteurs les affouillements et les exhaussements des sols et ouvrages nécessaires pour les infrastructures de transport terrestre sont autorisés.

5.1.1. - Section 1 : Destination des constructions et usage des sols nature d'activités :

N - Destinations de constructions autorisées et interdites

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X (sous condition)	
	Autres équipements recevant du public	X (sous condition)	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	Interdiction
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau de la commune.

Hormis sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur, le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain est interdit.

N- Destination de constructions autorisées sous conditions

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Locaux techniques et industriels doivent être nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

5.1.1.1. Zone N

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt et du site. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site ; elles auront une emprise maximale de 200 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions principales existantes, les extensions dès lors que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions principales existantes, les annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site dans la limite de 25 m² de surface de plancher,
- Piscine autorisée pour les constructions existantes,
- L'autorisation des abris de jardin ne concerne que les bâtiments d'habitation existants dans la zone N et limités à 20 m²,
- Affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisations, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transports (y compris les pistes piétonnes et cyclables) et ou aux fouilles archéologiques.

5.1.1.2. Zone Ne

- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements paysagers publics.

5.1.1.3. Zone NL

- Les constructions légères de loisirs dans la limite de 5 constructions par zone NL (Naturel Loisir) d'une surface maximale de 35 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les constructions légères démontables de tourisme tel que les yourtes, abris insolites.

5.1.1.4. Zone Nj

- Les abris de jardins dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les piscines enterrées et semi-enterrées sur la même unité foncière de la construction principale,

N- Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

5.1.2. - Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N- Implantation des constructions

6.1.2.1 Implantation des constructions

Zone N :

Par rapport aux voies et emprises publiques :

La façade sur rue et sur toute voie, ouverte à la circulation publique de la construction principale projetée, ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes carrossables, à modifier ou à créer et à moins de 10 mètres de l'emprise de la route départementale. Cette règle ne s'applique pas aux voies ouvertes à la circulation publique non motorisée.

Les abris de jardin ne peuvent être implantés à moins de 1 mètre des limites parcellaire.

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

En bordure de la RD 955 le recul sera de 75 mètres.

Par rapport aux limites séparatives :

Pour les annexes et extensions et les annexes non accolées, l'implantation en limite séparative est autorisée. Dans le cas, où l'annexe accolée ou non accolée ou l'extension n'est pas implantée en limite séparative, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de l'annexe au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du terrain naturel à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les abris de jardin ne peuvent être implantés à moins de 1 mètre des limites séparatives.

Les piscines enterrées et semi-enterrées ne peuvent être implantées à moins de 1 mètre des limites parcellaires.

Zone Ne :

Pas de prescription

Zone Nj :

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les abris de jardin ne peuvent être implantés à moins de 1 mètre des limites parcellaire.

Par rapport aux limites séparatives :

Les abris de jardin ne peuvent être implantés à moins de 1 mètre des limites séparatives.

Les piscines enterrées et semi-enterrées ne peuvent être implantées à moins de 1 mètre des limites parcellaires.

Zone NL :

Par rapport aux voies et emprises publiques :

La construction ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes carrossables.

Par rapport aux limites séparatives :

L'implantation en limite séparative est autorisée. Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance d'implantation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du terrain naturel à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5.1.2.2. Emprise au sol

Zone N :

L'emprise au sol de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 50 m² (surface cumulée par unité foncière).

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m² de surface.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² (surface cumulée par unité foncière).

Zone Ne :

Pas de prescription.

Zone Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² (surface cumulée par unité foncière).

Zone NL :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 m² (surface cumulée par unité foncière).

5.1.2.3. Hauteur maximale des constructions

Zone N :

La hauteur maximale des constructions principales projetée à vocation d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 7,50 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions et annexes des constructions existantes autorisée sera celle de la maison principale.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture ou 3 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Zone Ne :

Pas de prescription.

En zone Nj :

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture ou 3 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En zone NL :

La hauteur des constructions légères de loisir est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture ou 3 mètres à l'acrotère. La hauteur est calculée du terrain naturel avant remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

5.1.2.4. Volume des constructions

L'architecture générale des constructions ne devra pas porter atteinte au paysage proche et lointain.

N- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1.2.5. Aspect des constructions

Tout projet, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, ne porte pas atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites, aux paysages naturels.

5.1.2.6. Toitures

Les toitures à 2 pans et à 4 pans sont autorisées. La pente des toitures sera comprise entre 18° et 35°. L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière ou une véranda. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante.

Pour les vérandas, pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Les abris de jardin pourront être à 1 ou 2 pans.

Les saillies en toitures côté rue sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés et devront respecter la pente de la toiture. Il est préconisé de les intégrer dans le tiers bas de la toiture pour les constructions principales.

5.1.2.7. Enduits et colorations

Façades :

Le ton général des constructions sera choisi parmi ceux figurant en (*Annexes 6.18 Palette des couleurs des façades du présent règlement*) et dont les teintes opposables sont consultables en mairie.

- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut,
- Les annexes et extensions dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière,
- Les postes électriques devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments avoisinants (enduits, peinture, pierre naturelle, ...).

Menuiseries :

- Le ton général des menuiseries sera choisi parmi ceux figurant en (*Annexes 6.17 Palette des couleurs des menuiseries*) ainsi que le blanc RAL9016 du présent règlement et dont les teintes opposables sont consultables en mairie,
- Les menuiseries et volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posés en ménageant un tableau,
- Les coffres des volets roulants ne seront pas posés en saillie par rapport à la façade.

5.1.2.8. Adaptation au sol

Les constructions s'adaptent étroitement au profil du terrain naturel.

5.1.2.9. Surfaces non bâties

Autour des constructions principales, devra être réalisé un aménagement paysager de type bocage, bosquet constitué d'arbres en cépées, arbres tiges, d'essence locale plantés en quinconce.

Un minimum de 50% de la superficie de l'unité foncière inscrite en zone N doit être plantée.

Les végétaux employés devront être d'essence local.

5.1.2.10. Autres

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des coloris et aspects des matériaux et des revêtements.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont non visibles des voies publiques.

5.1.2.11. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R.421-12 et L.441.1 à L.441.3.

Pour les constructions existantes et futures à vocation d'habitation :

Clôture en limite du domaine public :

Elle est constituée soit :

- D'un mur plein avec une hauteur maximale de 0,80 mètre.
- D'un mur bahut avec une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non d'un dispositif occultant ou à claire voie doublée ou non d'une haie vive à l'arrière. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1.80 mètres. La hauteur des végétaux ne pourra excéder 2 mètres.
- D'un dispositif occultant ou à claire voie doublée ou non d'une haie vive à l'arrière. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 mètres. La hauteur des végétaux ne pourra excéder 2 mètres.
- Haie vive d'essence locale. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.

Clôture en limite séparative :

Elle est constituée soit

- D'un mur bahut avec une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif occultant ou à claire voie doublée ou non d'une haie vive à l'arrière. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres La hauteur des végétaux ne pourra excéder 2 mètres.
- D'un mur plein avec une hauteur maximale de 2 mètres.
- D'un dispositif occultant ou à claire voie doublée ou non d'une haie vive à l'arrière. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.

5.1.2.12. Stationnement

Les aires de stationnement extérieures seront aménagées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

5.1.3. - Section 3 : Equipements et réseaux

N – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. 1.4.7 Infrastructure de circulation dans les dispositions générales du présent règlement.

N – Desserte par les réseaux

5.1.3.1. Infrastructures

Eaux potables :

Toutes constructions ou installations qui requièrent l'alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable. Cette alimentation est à la charge exclusive du propriétaire.

Soit par branchement de caractéristique suffisante sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisé.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques dudit réseau :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire du réseau,
- Si un réseau de type séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux de pluies des constructions sera à la parcelle par un système d'infiltration directe de ses eaux dans le sol (de type puisard, massif drainant ...) ou retournée au milieu naturel. Cette gestion est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux électriques :

Les nouvelles installations de distribution électrique doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards), destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. Cette gestion est à la charge exclusive du propriétaire.

Réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. Cette gestion est à la charge exclusive du propriétaire.