



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Rozérieulles**

Mairie de Rozérieulles
5 rue de l'École Centrale
57160 ROZÉRIEULLES

Tél : 03 87 60 58 03
mairie-rozerieulles@wanadoo.fr
www.mairie-rozerieulles.fr

Règlement Écrit

PROCÉDURE EN COURS : Révision générale du PLU

Approbation initiale du POS : **25/11/1982**

Date de référence du dossier : **05/01/2021**

Prescription	DCM	14/06/2017
--------------	-----	-------------------

Arrêt	DCM	21/10/2019
-------	-----	-------------------

Approbation	DCM	25/01/2021
-------------	-----	-------------------

TABEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROZÉRIEULLES

Approbation initiale du POS	DCM	25-11-1982
Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	14-06-2017
Arrêt du PLU	DCM	21-10-2019
Approbation du PLU	DCM	25-01-2021

Avant le 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Municipal
À partir du 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Métropolitain

SOMMAIRE

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROZÉRIEULLES	2
TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
1.1. Champ d'application territorial du plan	6
1.2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations	6
1.3. Division du territoire en zone	8
1.4. Modalités d'application du règlement	8
1.5. Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques	12
1.6. Prévention des risques naturels et technologiques	21
1.7. Obligations en matière de stationnement	22
1.8. Desserte par les réseaux	25
1.9. Emplacements réservés et servitudes particulières	27
1.10. Lexique	28
TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	32
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	32
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
Équipement et réseaux	41
TITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES À URBANISER	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	44
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	44
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Équipement et réseaux	52
TITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	55
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	55
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Équipement et réseaux	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	63
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	63

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Équipement et réseaux	70
ANNEXES	71
1.1. Liste des essences locales	72
1.2. Arrêté de zonage archéologique	78
1.3. Retrait-gonflement des argiles	80
1.4. aléas de mouvement de terrain	81

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

1.2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

A. Règlement National d'Urbanisme

Pour information, il est rappelé que les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception de certains articles du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU.

B. Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLU

En application du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexe du dossier général, **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

C. Prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, et sauf exceptions prévues dans le PLU, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes**, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les marges de recul correspondantes, concernant la RD 603 sont reportées au règlement graphique du PLU.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par la suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes (pour celles autorisées) ne sont pas interdites dans la marge de recul de 75 mètres par rapport aux RD603 et RD903 conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

D. Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre

En application du Code de l'Environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit doivent **en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments**. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document

graphique annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement.

Sont concernés :

- ◆ **la RD603 – Rue de Paris, catégorie 4 en aggro, largeurs affectées maximales de 30 mètres et catégorie 3 hors aggro, largeurs affectées maximales de 100 mètres** (Arrêté préfectoral n°2014/DDT-OBS-01 du 27 février 2014) ;

E. Réglementation relative aux vestiges archéologiques

La ville de Rozérieulles est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 **relatif au zonage archéologique**. *Cet arrêté est annexé au présent règlement.*

À ce titre, **tous les dossiers** de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassé supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries) situés sur la commune devront être **transmis au Préfet** de région conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002. La même règle est applicable pour tous les travaux d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² conformément au Code de l'Urbanisme.

1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre grands types de zones** dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

A. Les zones urbaines (sigle U) :

Sont 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.

B. Les zones à urbaniser (sigle AU) :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le classement « zone 1AU » concerne des secteurs dans lesquels les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et que des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans cette zone 1AU, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et/ou, par le règlement.

Le classement « zone 2AU » concerne des secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate 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 PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone.

C. Les zones agricoles (sigle A) :

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

D. Les zones naturelles et forestières (sigle N) :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues, de mouvements de terrains ou les risques miniers.

1.4. MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

A. Fonctionnement général du règlement

◆ *Structure du règlement écrit :*

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre I intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II-III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- Le titre III précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre IV précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

◆ **Articulation des règles entre elles :**

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

◆ **Unité foncière ou Terrain :**

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « *terrain* », appelé aussi « *unité foncière* », c'est-à-dire à « *l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire* ».

◆ **Lotissement et opérations groupées :**

En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), les articles du règlement ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

◆ **Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

Les secteurs concernés par les dispositions complémentaires des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique via un liseré spécifique.



LISERE OAP

◆ **Adaptations mineures :**

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

B. Dispositions applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

◆ **Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà de la bande de constructibilité :**

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 2,00 mètre maximum lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments existants ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines, quelle que soit leur surface, si elles ne sont pas encadrées par des règles spécifiques qui seraient indiquées dans certaines zones du PLU ;
- les terrasses et escaliers n'excédant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les projets d'ITE (isolation thermique extérieur) ne devront pas compromettre la sécurité et la circulabilité sur le domaine public routier départemental, y compris l'accessibilité des trottoirs.

◆ **Mode de calcul de la hauteur :**

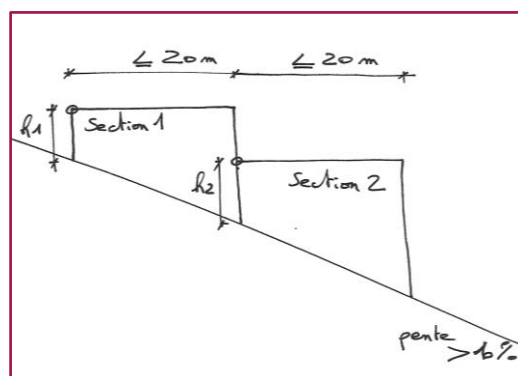
La hauteur maximale fait référence à la hauteur calculée

- du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, avant tout remaniement ;
- à l'égout de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Lorsque le bâtiment comporte des décrochés de toiture en altitude, cette hauteur maximale sera mesurée de la même manière pour chacune des parties du bâtiment ainsi décrochées.

Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au point le plus haut de chacune d'elles ;



Croquis explicatif

C. Dispositions applicables à certains travaux

◆ **Édification de clôture :**

Toute édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la commune, selon la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 décembre 2017. L'édification de clôtures agricoles n'est pas soumise à autorisation.

◆ **Permis de démolir :**

Un permis de démolir est exigé préalablement à la démolition partielle ou totale d'une construction :

- ◆ relevant d'une protection particulière (par exemple, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ◆ ou se situant dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer ce permis.

La commune de Rozérieulles a décidé d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune, par une délibération en date du 05 mai 2008.

◆ **Ravalement de façade :**

Tout ravalement de façade est soumis à autorisation conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la commune, selon la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 décembre 2017.

◆ **Travaux sur immeubles existants non-conformes :**

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, ni de créer de nouvelles non-conformités. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.

1.5. PRESERVATION DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les sites, secteurs, bâti ou éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, sont identifiés au règlement graphique par des indices ou des trames spécifiques.

A. Règles applicables en matière de préservation du patrimoine

Article L151-19

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier **pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Article L151-23

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

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

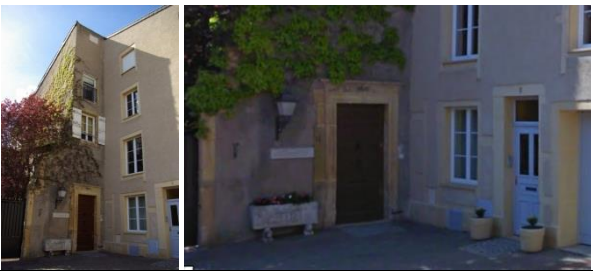
Article L. 151-38

*Le Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, **y compris les rues ou sentiers piétonniers**, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public.*

B. Les éléments patrimoniaux

Les éléments patrimoniaux (bâtis ou paysagers) identifiées au règlement graphique du PLU sont :

Type d'élément identifié / Adresse et descriptif des caractéristiques majeures	Photographie - illustration
1) Groupe fortifié Jeanne d'Arc (Feste Kaiserin) en partie sur la commune de Rozérieulles et celle de Châtel-Saint-Germain.	 
2) Église St Rémi 5 rue de l'Eglise , inscrite dans sa totalité à l'Inventaire des monuments historiques par arrêté du 28 décembre 1984.	  
3) Porte piétonne 2 rue de l'École centrale 17ème siècle ; porte piétonne à linteau sculpté décor rosaces surmonté d'un fronton curviligne	 
4) Bâtiment d'habitation 3 rue de l'École centrale 17ème siècle ; porte piétonne architecturée à consoles décor végétal, autres baies à linteau droit, jumelées en RDC	 
5) Mairie 5 rue de l'École centrale , 19ème siècle ; toiture à long pan et lambrequin, baies à linteau droit. Beffroi surmontant la toiture	 
6) Bâtiment d'habitation et granges 11-9 rue de l'école centrale – 17ème siècle ; toiture à long pan et croupe, portes charretières plein cintre, trois baies géminées à encadrement mouluré et corniche réparties	 

7) Bâtiment d'habitation et grange 15 rue de l'École centrale, porte charretière plein cintre, baies à linteau droit avec clé. Maison située au fond de la cour intérieure – 17ème siècle ; porte piétonne flanquée de colonnes et surmontée d'un fronton triangulaire	
8) Bâtiment d'habitation 20 rue de l'École centrale porte piétonne et baies à linteau droit orné d'une clé sculptée, baies de comble.	
9) Bâtiment d'habitation 5 rue Jean Burger, porte piétonne architecturée style renaissance à linteau daté 1610, décor volutes et armoiries d'artisan, petite baie bilobée sur façade antérieure	
10) Lavoir 15 rue pasteur (angle rue du Jeu de quilles), toiture à long pan et croupe, lavoir ouvert, bassin en pierre	
11) Portes piétonnes 9-10 rue Pasteur 17ème siècle ; habitation à quatre niveaux, baies alignées, à linteau droit, portes piétonnes architecturées et moulurées	
12) Porte piétonne 5 rue des fraises porte piétonne plein cintre à encadrement mouluré	

13) Chapelle de l'ancien prieuré Saint-Jean 2 rue du Prieuré prieuré bénédictin fondé vers 973, chapelle romane désaffectée, tympan de la porte d'entrée torsadé	
14) Ancienne porte de ville rue du Prieuré seule porte subsistant sur les cinq portes de l'ancien mur d'enceinte de la localité fortifiée, restaurée en 1968, cintrée, 15ème et 16ème siècle.	
15) Porte piétonne 1 rue de Bordurupt porte piétonne architecturée à linteau mouluré, rosace centrale et blasons sculptés	
16) Porte piétonne 8 rue de Bordurupt porte piétonne architecturée à linteau daté 1618 décors volutes, pilastres et chapiteaux de style ionique.	
17) Bâtiment d'habitation 8 rue du Jeu de quilles toiture à long pan, porte piétonne architecturée datée 1608, porte d'étable et gerbière	

18) Bâtiment d'habitation 3 rue de Covémont 17ème siècle ; toiture à long pan, baies en arc segmentaire, traces de deux arcs plein cintre sur façade antérieure	
19) Bâtiment d'habitation 10 rue de Paris façade en colombage peint, tourelle d'angle et encadrement des baies en pierre, oculus en partie haute, baies parfois jumelées.	
20) Bâtiment d'habitation 16 rue de Paris demeure avec parc attenant, encadrements de baies en pierre, terrasse d'angle avec balustrade, ...	
21) Site des 7 Tilleuls Arbres symbolisant les 7 collines de Rome, en hommage à Napoléon II. Lieu remis en valeur à l'occasion de son bicentenaire, en 2011, avec table d'orientation et murets de pierres sèches qui balisent la circonférence.	

22) Parc de l'ancien Prieuré

Composition générale : une pièce centrale enherbée agrémentée d'un point d'eau et entourée d'éléments de végétation haute ; un mur d'enceinte. Évolutions de la végétation autorisées, lorsqu'elles sont en harmonie avec l'ambiance générale du parc boisé.

La haie mixte est à entretenir (taille et coupe), et les arbres à hautes tiges, majeurs dans la perception d'ensemble du parc, devront être remplacés si abattus.

Extrait d'une ortho-photographie aérienne de 1968 / Situation du parc dans sa globalité (initial et extensions en partie Est) / modélisation GoogleMap



23) Anciens murs et murets du village

Les murs et murets délimitant les propriétés du village seront à maintenir en fonction de leur état de conservation. Ils sont généralement en pierre sèches et sont aujourd'hui encore nombreux.

Ils seront conservés dans l'esprit, malgré les nouvelles ouvertures possibles. Les nouvelles constructions devront intégrer cette caractéristique pour une « accroche » architecturale éventuelle, tout en conservant la lisibilité de cet élément (recul, changement de matériaux en partie haute, rénovation selon les techniques initiales, ...).



rue du Fort / rue des vignes



Chemin allant du village au ruisseau

Note : ils ne sont pas tous identifiés ou repérés sur le règlement graphique, mais sont protégés dans leur globalité.

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions identifiées par le symbole ★ au règlement graphique du PLU et mentionnées dans le tableau ci-dessus :

- Le volume et les modénatures seront conservés (dans l'esprit du volume principal, la composition et l'ordonnancement des façades, la forme de toiture, ...) ;
- Les éléments en pierre de taille ne pourront être ni supprimés ni peints (en particulier lors de la présence éventuelle de socle de soubassement, de chaînage d'angle ou d'encadrements de baies) ;
- La démolition, partielle ou totale, des parties d'origine de cet édifice, est interdite. Les ajouts ultérieurs à la construction initiale pourront être revus. L'agrandissement des baies n'est permis que si la composition de la façade (alignements et symétries initiales) est respectée dans l'esprit et que les proportions de baies (souvent plus hautes que larges) sont maintenues ;
- Les éléments d'accompagnement (tels que les murs de clôture, murets, escaliers extérieurs, marquises ou auvents, etc.), seront conservés lorsqu'ils font partie de la composition générale de la construction et qu'ils participent à la bonne intégration des bâtis sur le terrain ;
- Les portails seront préservés pour leurs caractéristiques stylistiques, leur valeur patrimoniale et l'effet de limitation des espaces publics ;
- Les allées plantées et les arbres remarquables seront conservés ou remplacés à l'identique en dernier recours. Ces éléments de patrimoine végétal pourront aussi être complétés dans leur esprit (poursuite d'un mail planté par exemple) ;
- **De plus, tous les calvaires, les monuments de commémoration, les tombeaux et les stèles ne pourront pas être détournés de leur fonction originelle pour un nouvel usage.** (Note : ils ne sont pas tous identifiés ou repérés sur le règlement graphique, mais sont protégés dans leur globalité).



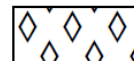
Croix rue du Covémont, Monument 1870-1871 - Ossuaire, Reinisches Jäger Bataillon

C. Les milieux naturels

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sont identifiés au règlement graphique par des trames spécifiques.

1. Espaces contribuant aux continuités forestières :

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



- ◆ **Sont interdits** à l'intérieur des espaces délimités au règlement graphique, comme continuité forestière :
 - **Tout changement d'occupation** ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques forestière ;
- ◆ Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

2. Continuités écologiques et trames verte et bleue, hors continuités forestières

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :

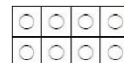


Les **cours d'eau** sont indiqués par un **aplat de couleur** bleue au règlement graphique.

- ◆ **Sont interdits** à l'intérieur des espaces délimités au règlement graphique, comme « continuités écologiques ou trames verte et bleue, hors continuités forestières » :
 - Toutes nouvelles constructions ;
 - **Tous changements d'occupation** ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
 - Toute construction et tout mur de clôture à **une distance inférieure à 6 mètres du haut de berge des cours d'eau en zone urbaine et 10 mètres pour les autres zones (à urbaniser, naturelles et agricoles) ;**
 - Toutes clôtures qui constituent **une entrave au déplacement de la petite faune** (elles seront ajourées et perméables, en particulier en partie basse) ;
 - Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, **sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue et les travaux sur le bâti existant, à condition que cela n'engendre pas d'augmentation d'emprise au sol.**
- ◆ Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

3. Espaces boisés classés

Les EBC sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



- ◆ Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ;
- ◆ Sauf exception, le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

D. Chemins à créer, modifier ou conserver :

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



La suppression des chemins identifiés comme à créer, modifier ou conserver, au document graphique **est interdite**.

Par ailleurs, à l'exception des clôtures et à l'exception du secteur Ua, toute construction doit être implantée avec un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des chemins identifiés au règlement graphique du PLU. Il en est de même par rapport aux voies ouvertes à la circulation des piétons ou des cycles, ou destinées à l'être, et qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile.

On pourra déroger à cette règle de recul lorsque le chemin est assimilé à une voie ouverte à la circulation, c'est-à-dire que son tracé passe dans une rue. Dans ce cas, l'article « 4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques » s'applique.

1.6. PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les **différents risques répertoriés** ci-dessous n'ont pas nécessairement vocation à apparaître sur le règlement graphique mais sont indiqués ici, aux pétitionnaires, **à titre de rappel**.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique devront aussi être consultés.

A. Prévention des risques naturels

- ◆ Risque sismique : la commune de Rozérieulles est classée en zone 1 sur 5 au sein de la réglementation parasismique Française. Il s'agit de la zone de « *sismicité très faible* » à l'intérieur de laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal. Une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est néanmoins demandée.
- ◆ Cavités naturelles : Le ban communal comporte des cavités souterraines dont les aléas sont reportés au règlement graphique. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- ◆ Retrait-gonflement des argiles : la commune de Rozérieulles est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Les tissus urbains sont concernés par l'aléa moyen. Un guide de recommandations composé d'un fascicule explicatif du phénomène comprenant dix fiches pratiques est disponible sur <https://www.prim.net>, <http://www.georisques.gouv.fr> ou sur https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf. Ce fascicule est présent en annexe du PLU.
- ◆ Mouvement de terrain : Une étude d'aléas mouvements de terrain a été réalisée sur la commune (données DDT57). En 2017, il n'existe cependant pas de PPR mouvements de terrain, concernant Rozérieulles. (voir plan en annexe)
- ◆ Périmètres de protection des captages d'eau potable : La commune est touchée par plusieurs servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales (voir plan des servitudes – périmètre de protection immédiate, rapprochée et éloignée).
- ◆ Radon : zone à potentiel radon faible. Conformément à l'article D. 1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont en zone 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médicaux-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

B. Prévention des risques technologiques

- ◆ Sols pollués : Le ban communal de Rozérieulles comporte 10 sites BASIAS (dont l'activité a pu occasionner une pollution des sols) : une ancienne décharge brute, plusieurs carrières de pierre (Martignon Oscar, Alizette et Degoutin, Perrin Nicolas), dépôts de liquides inflammables au niveau du groupe scolaire (rue des écoles), une maréchalerie (Petit), une fonderie et les ateliers de construction (Hermann) et une station-service Total France.

C. Prise en compte des rejets (déchets)

Un « règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés », définit en particulier les conditions de stockage et de collecte, les gabarits des voies selon le mode de collecte et les dispositions financières relatives. Il a été adopté par Metz-Métropole le 7 mars 2016 et il est consultable en ligne : https://www.metzmetropole.fr/medias/_pdfs/...dechets/Reglement_de_collecte.pdf

1.7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables à chacune des zones du PLU de la commune de Rozérieulles.

A. Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques. Les seuils sont fixés dans le tableau ci-dessous.

Les surfaces de référence sont **des surfaces de plancher**. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure, en cas de nombre non entier.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2X5m au minimum) et accessibles depuis les voies de circulation. Ces règles s'appliquent aussi en cas de changement de destination ou de division de locaux (division d'immeubles en plusieurs logements par exemple).

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT et SEUILS DE SURFACE DE PLANCHER (Ces règles s'appliquent sauf impossibilité technique avérée.)
Habitation : Pour toute nouvelle construction et pour toute création de logement dans une construction existante	- Logement - Hébergement	1 place par tranche entamée de 60 m ² <u>Emplacements « visiteurs » complémentaires :</u> 1 place par tranche entamée de 300m² ; Elles devront être anticipées lors de la demande d'autorisation (PC, PA, ...), sauf pour la création d'un seul lot à bâtir. La possibilité de mutualisation des stationnements est décrite plus bas au paragraphe « 2.1 : Possibilité n° 2 acquisition de places dans un parc privé voisin ».
Commerces et activités de services :	- Artisanat et commerce de détail - Commerces de gros - Activités de services (avec accueil de la clientèle)	À partir de 100 m ² : 1 place par tranche entamée de 80 m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	- Restauration - Cinéma	À définir au cas par cas en fonction des besoins réels
Équipements d'intérêt collectif et services publics		À définir au cas par cas en fonction des besoins réels
Exploitation agricole ou forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière	À définir au cas par cas en fonction des besoins réels

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	- Industrie	1 place par tranche entamée de 100 m ²
	- Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche entamée de 200 m ²
	- Bureau	À partir de 50 m ² , 1 place par tranche entamée de 40 m ²

En secteur Ua uniquement : À définir au cas par cas en fonction des besoins réels

Pour les destinations des constructions non détaillées dans la grille, dont le nombre de place est à définir au cas par cas en fonction des besoins réels, ou pour les constructions en secteur Ua, une étude spécifique doit déterminer les besoins de stationnement en tenant compte des activités engendrées et notamment :

- ◆ du parc de véhicules nécessaire au fonctionnement habituel des établissements concernés ;
- ◆ des besoins générés par les salariés des établissements ;
- ◆ du rythme et du taux de fréquentation ;
- ◆ de la situation géographique au regard des parkings publics et des infrastructures de transports en commun existantes à proximité ;
- ◆ du taux de foisonnement éventuel envisageable avec les autres activités situées à proximité.

Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination des bâtiments pour un usage de bureaux, l'obligation de réaliser des places de stationnement est pondérée par un coefficient de 0,8 si l'immeuble est situé à moins de 200 m de part et d'autre de l'axe du tracé du TCSP retenu et programmé à court ou moyen terme (0-10 ans) au PDU en vigueur.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- ◆ de leur nature ;
- ◆ du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- ◆ de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ;
- ◆ de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe suivant doivent être utilisées.

B. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.2

1. Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire (non-respect de la grille de stationnement), soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées dans la grille de stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir, compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

2. Les solutions de remplacement

2.1 Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement). Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme adéquate sera requise.

2.2 Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ.

La **mutualisation des stationnements**, uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations, est possible à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres environ.

Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

2.3 Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans. Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R.421-6-1 du Code de l'urbanisme).

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

C. Stationnement des vélos

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, ou pour tout changement de destination ou d'usage des locaux (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

Hors création d'un logement supplémentaire, ne sont pas concernés par ces dispositions :

- les extensions (sans limitation de surface) ;
- les annexes générant de la surface de plancher ;
- la création de surface de plancher sur un bâtiment existant.

Il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

Constructions et locaux destinés à l'habitation :

- ◆ a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- ◆ b) Pour chaque logement ne disposant pas d'un garage ou d'un box fermé, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par logement ;
- ◆ c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est au minimum de 1 m² par logement, après déduction des logements disposant d'un garage ou d'un box fermé.

À défaut d'information sur le nombre de logement créé et/ou le nombre de garage ou de box fermé, il sera appliqué la règle suivante : la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher affectée à la destination " habitation ", au sens des articles R111-22 et R 151-28 du code de l'urbanisme.

Constructions et locaux destinés aux bureaux, aux commerces, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :

- ◆ La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :
 - 5 m² pour une surface de plancher de 200 à 500 m²,
 - 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1000 m²,
 - au-delà de 1000 m², 25 m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher entamée.
- ◆ Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

1.8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

B. Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

C. Conditions propres à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit, l'écoulement des eaux pluviales et le ruissellement

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration, lorsque cela s'avère techniquement possible, et en garantissant leur traitement si nécessaire.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques sont encouragées.

D. Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et notamment d'électricité

Tout nouveau réseau de distribution par câbles doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

E. Obligations en matière d'infrastructure et de réseaux de communications numériques

Tout nouveau réseau de distribution par câbles (téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

1.9. EMBLEMENTS RESERVES ET SERVITUDES PARTICULIERES

Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- ◆ Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- ◆ Aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- ◆ Aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

A. Emplacements réservés

Les emplacements réservés visés ci-dessus sont identifiés par le symbole suivant :



N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
Voies et ouvrages publics			
1	Création d'un chemin piéton le long du ruisseau, lieu-dit « Cobe champs-bas »	Commune	1092 m ²
2	Création d'une placette de retournement en fond d'impasse, rue Jeanne d'Arc	Commune	392 m ²
3	Création d'un espace de stationnement à proximité du cimetière, rue du Bordurupt	Commune	232 m ²
Installation d'intérêt général			
	Néant		
Espaces verts			
	Néant		
SURFACE TOTALE DES EMBLEMENTS RESERVES			1716 m²

1.10. LEXIQUE

<u>Abri de jardin</u>	À l'exclusion de tout usage d'habitation ou d'activité, l'abri de jardin est une construction en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (hauteur comptée à partir du terrain naturel) et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9m ² , destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin et du potager. Toute construction annexe d'une emprise au sol supérieure à 9m ² ne peut être considérée comme étant un abri de jardin.
<u>Abri d'entretien de vergers</u>	À l'exclusion de tout usage d'habitation ou d'activité, l'abri d'entretien de verger est une construction en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (hauteur comptée à partir du terrain naturel) et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6m ² , destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage des vignes ou des vergers. Toute construction annexe d'une emprise au sol supérieure à 6m ² ne peut être considérée comme étant un abri d'entretien de vergers.
<u>Accès</u>	Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou dans la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.
<u>Acrotère</u>	Surélévation d'un mur situé en bordure d'une toiture. Pour le calcul de la hauteur, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.
<u>Aire de stationnement</u>	Une aire de stationnement est composée, au minimum, de 3 places de stationnement.
<u>Alignement</u>	Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette et une voie ouverte à la circulation publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue. La limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit par la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie. Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites du terrain en bordure de ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement.

<u>Arbre de haute tige</u>	Un arbre de haute tige présente une hauteur de troncs mesurée depuis le sol jusqu'à la première branche de la couronne de 1.80m minimum La plantation d'un arbre haute de tige peut être remplacée par un arbuste d'essence locale d'une hauteur minimale de 1,50 mètre. Il peut s'agir des haies champêtres qui figurent en annexe du règlement.
<u>Attique / combles</u>	L'attique permet d'utiliser les droits à construire résultant des possibilités d'aménagement des combles. Dans ce cas, ce dernier niveau construit en recul de l'avant dernier niveau (ou dernier niveau plein), sur tout ou partie du bâtiment, ne peut excéder une surface représentant au plus 60% de la surface de la dalle haute de l'avant dernier niveau (ou dernier niveau plein). Par plein il faut comprendre y compris les terrasses couvertes, loggias et toutes surfaces non closes apparentes en façade. Le recul sera de 1,50 mètre minimum par rapport aux façades de l'immeuble. Le recul se mesure au droit des façades des étages inférieurs (y compris façade extérieure des loggias) et n'est pas obligatoire pour les circulations verticales. Selon les zones, le traitement en niveau d'attique pour les combles est parfois interdit.
<u>Annexe, Bâtiment ou construction annexe</u>	Contigüe ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise inférieurs au volume et à l'emprise de la ou des constructions principales, et qui est directement liée à la destination de la ou des constructions principales. Une terrasse de plain-pied en continuité du bâtiment principal est considérée comme une annexe, de même qu'une piscine non couverte, margelle comprise, contiguë ou non au bâtiment principal. Pour les abris de jardin (emprise au sol inférieure ou égale à 9 m²), ou les abris d'entretien des vergers (emprise au sol inférieure ou égale à 6 m²), la construction peut être isolée, sans lien direct avec une construction principale. La hauteur maximale des annexes non accolées est de 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction. La hauteur maximale des annexes accolées à une construction principale sera celle de la construction principale.
<u>Bâtiment ou construction principale</u>	Dans un groupe de bâtiments ou de constructions sur un même terrain, il s'agit du bâtiment ou de la construction dont le volume ou la surface de plancher est supérieur aux autres bâtiments ou constructions de même destination.
<u>Clôtures</u>	En général, c'est un dispositif qui délimite le terrain entre la propriété privée et le domaine public ou une autre propriété privée (la clôture s'élève en limite séparative, en limite de fond de parcelle, en limite avec le domaine public). Toutefois, la clôture peut parfois être édifiée en recul des limites pour diverses raisons comme par exemple pour le respect des règles d'alignement. Piliers, portails et portillons sont des éléments qui composent la clôture.
<u>Claire-voie</u>	Clôture ou garde-corps formé de barreaux ou lattes espacés et laissant du jour entre eux, afin de permettre une perméabilité visuelle.
<u>Extension</u>	Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

<u>Égout de toit</u>	Hors acrotère, il s'agit de la partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau bas du pan de la toiture.
<u>Emprise au sol</u>	L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol de tout point de la construction. Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise : • les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ; • sur les constructions existantes, les « <i>dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions</i> », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ; • les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ; • Les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisées au niveau du terrain naturel ; • les piscines non couvertes qui ne dépassent pas 50 centimètres au-dessus du terrain naturel. Les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel avant terrassement ne sont pas comprises dans la définition de l'emprise au sol. Il en est de même pour les occupations du sol liées aux cimetières.
<u>Espaces libres</u>	Les espaces libres désignent les espaces restant sur le terrain d'assiette, après soustraction des constructions ou des éléments qui constituent de l'emprise au sol. Ainsi, toutes constructions ou parties de constructions enterrées ou ne dépassant pas le niveau du sol naturel avant terrassement, ainsi que les accès ou espaces de stationnement qui ne constitueraient pas de l'emprise au sol, entrent dans la définition des espaces libres. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisés, soit une zone revêtue avec un matériau de sol (aire de stationnement, voie d'accès). Sauf contre-indication dans le règlement de chaque zone (article 6) : 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Le reste des surfaces libres, qui sont non plantées (et donc aménagées avec un revêtement de sol) doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales avec un minimum de 50% des surfaces qui devront utiliser des revêtements perméables.
<u>Limites latérales</u>	Limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou limite aboutissant à une voie.
<u>Limites séparatives</u>	Limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriété(s) qui la jouxte(nt).
<u>Terrain naturel</u>	Il s'agit de l'état général de l'altitude de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
<u>Voie</u>	Une voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U comprend des secteurs Ua, Ue, Up et Us.

La zone U peut comprendre des secteurs soumis à une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°3 du dossier de PLU).

Rappel :

- ◆ La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen et parfois par un phénomène de mouvements de terrains (objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle « Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain » en décembre 1999) ;
- ◆ Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.
- ◆ Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ◆ Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
 - toute construction et tout mur de clôture, à une distance inférieure à 6 mètres du haut de berge d'un cours d'eau ;
- ◆ La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage). Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.5-B des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

Sont interdits en secteur Ue :

- ◆ toutes constructions ou installations, sauf celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont interdits en secteur Up :

- ◆ toutes constructions ou installations, sauf celles mentionnées à l'article U2.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- ◆ Pour les secteurs soumis à une OAP, la réalisation d'opération d'aménagement à conditions :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire pas à la création de délaissés de terrains inconstructibles et d'être compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

- ◆ Les constructions et installations destinées aux commerces et activités de service, aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ainsi que les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle des zones ou des quartiers voisins pour les secteurs **Ue, Up et Us** (bruits, trépidations, odeur, ...).
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis.
- ◆ Les aires de stockage et dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées, à conditions d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.

- ◆ **Dans le secteur Up**, pour les constructions existantes légalement édifiées, sont admises l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - pour les extensions et les annexes accolées des constructions existantes, de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol totale existante à la date de l'approbation du PLU ;
 - pour les nouvelles annexes non accolées, (y compris les piscines, les garages, abris d'entretien et abris de jardin) de se situer à 10 mètres maximum de la construction principale.

Article U3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations

- ◆ Non règlementé.

3.2 – Majoration de volume constructible

- ◆ Non règlementé.

3.3 – Prescriptions différenciées entre RdC et étages

- ◆ Non règlementé.

3.4 – Diversité commerciale

- ◆ Non règlementé.

3.5 – Part des programmes de logements dédiée à des catégories de logement et les emplacements réservés en lien

- ◆ Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour les lignes électriques aériennes ou souterraines et les postes de transformations.

4.1 – Emprise au sol maximale ou minimale

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

Dispositions particulières :

- ◆ Dans le secteur Ua, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée ;
- ◆ Pour les unités foncières inférieures à 200m², l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée ;
- ◆ Dans toute la zone U, une emprise au sol supérieure, dans la limite de **60%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone, peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas d'immeuble situé à l'angle de deux voies ;
- ◆ Dans le cas d'un bâtiment existant **à la date d'approbation du PLU** dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une surface de 20 m² supplémentaires d'emprise au sol est autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU ;
- ◆ Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations situées dans le secteur Ue, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règle de densité minimale :

- ◆ Non règlementée.

4.2 – Hauteur des constructions maximale ou minimale

Dispositions générales :

- ◆ Le Mode de calcul de la hauteur est indiqué dans les dispositions générales, chapitre 1.4 B.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est de :
 - 7,50 mètres jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture ;
 - 8,50 mètres à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses ;
 - 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, pour les annexes non accolées (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin et terrasses de plain-pied). La hauteur maximale des annexes accolées à une construction principale sera celle de la construction principale.
- ◆ Cette limite de hauteur équivaut à une limite de 2 niveaux pleins, soit RDC + 1 étage +comble. Un seul niveau de comble est autorisé. Dans toutes la zone U, à l'exception du secteur Ua, ce niveau de comble peut être aménagé en attique.
- ◆ Les sous-sols enterrés, dont au moins trois façades sont sous le niveau de terrain naturel dans leur majorité, ne sont pas comptabilisés comme étant le premier niveau de la construction dans le mode de calcul de la hauteur.

Dispositions particulières :

- ◆ Dans le secteur Us, la hauteur maximale est de 15,00 mètres jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction ;
- ◆ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale est de 15,00 mètres jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction ;
- ◆ Lors d'une modification de construction existante **à la date d'approbation du PLU**, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

Règle de densité minimale :

- ◆ Non règlementée.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**Bande de constructibilité :****Dispositions générales :**

- ◆ Toute nouvelle construction **principale** doit être réalisée dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes la desservant, ouvertes à la circulation publique ou de la limite qui s'y substitue ;
- ◆ Cette règle concerne les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, à l'exception des chemins carrossables, en particulier la rue du Fort et la rue des Vignes, ainsi que des chemins piétons qui ne génèrent pas de bande de constructibilité.

Dispositions particulières :

- ◆ Au-delà de la bande des 30 mètres, sont autorisés :
 - la réhabilitation et la reconstruction dans la même emprise des constructions existantes ;
 - les constructions annexes non accolées (y compris les garages et abris de jardin) d'une emprise au sol totale inférieure à 20 m² par unité foncière ;
 - les piscines à concurrence d'une par unité foncière ;
 - les extensions et les annexes accolées des constructions existantes, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 30% de l'emprise au sol totale existante ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ◆ Les secteurs Us et Ue ne sont pas concernées par ces règles de bandes de constructibilité.

Façade sur rue :**Dispositions générales :**

- ◆ Dans toutes la zone U, à l'exception du secteur Ua, toute construction doit être implantée :
 - soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches. En cas de configuration particulière de parcelle ou d'impossibilité technique, l'implantation devra s'établir au plus proche de l'emprise du domaine public ;
 - soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières :

- ◆ Dans le secteur Ua, toute construction doit être implantée :

- soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. En cas de configuration particulière de parcelle ou d'impossibilité technique, l'implantation devra s'établir au plus proche de l'emprise du domaine public ;
 - soit en limite du domaine public.
- ◆ Dans le secteur Ua, les usoirs (parties privatives situées entre les constructions et l'emprise publique) ne doivent pas être clos.
 - ◆ Pour les autres emprises publiques qui ne sont pas ouvertes à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...) toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,50 mètres ; Pour rappel, concernant **les chemins identifiés comme à créer, modifier ou conserver** au document graphique, toute construction, à l'exception des clôtures, doit être implantée à une distance de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des chemins.
 - ◆ Les garages devront comporter **un espace de stationnement** (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale ;
 - ◆ Les structures légères et/ou à plusieurs façades ouvertes, comme les pergolas, auvents ou « car-port » sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3.50 mètres ;
 - ◆ Les extensions et transformations des bâtiments existants **à la date d'approbation du PLU**, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement des façades existantes et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles) ;
 - ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,50 mètres ;
 - ◆ Dans le cas d'éléments de patrimoine à protéger, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine ;
 - ◆ Dans le cas d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, amenant un non-respect des règles ci-dessous, une dérogation pourra être appliquée, en respect des réglementations en vigueur ;
 - ◆ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas compromettre la sécurité et la circulabilité sur le domaine public, y compris l'accessibilité des trottoirs. L'occupation du Domaine Public qui pourrait en résulter est soumise à autorisation de voirie.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Toute construction devra être implantée :
 - soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle) ;
 - soit à 3,00 mètres minimum de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- ◆ Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière ;
- ◆ Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative ;
- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative ;
- ◆ Les extensions et transformations des bâtiments existants **à la date d'approbation du PLU**, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement des façades existantes et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles).

4.5 - Implantation par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- ◆ Non réglementé.

Article U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

- ◆ Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, aménagements et murs de soutènement qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages, à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

5.1 – Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

- ◆ Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Implantation par rapport au terrain naturel :

- ◆ En secteur **Ua**, les garages en sous-sol sont interdits.

5.2 – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- ◆ Les sites, secteurs, bâti ou éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, sont identifiés au règlement graphique par des indices ou des trames spécifiques. Se reporter à l'article 1.5 des dispositions générales du présent règlement ;
- ◆ Rappel : La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage), est interdite. Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.5-B des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

5.3 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

- ◆ Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- ◆ Les constructions pastiches d'une architecture étrangère à la région ou sans rapport avec le contexte, sont interdits.
- ◆ Les réhabilitations et les rénovations de bâtis anciens **doivent privilégier les éléments dominants du caractère villageois suivants** :
 - rythme des percements des façades (prédominance des pleins par rapport aux vides) ;
 - proportions des ouvertures (proportions allongées dans le sens de la hauteur) ;
 - mode de couverture (prédominance de tuiles terre cuite) ;
 - constitution et faible débordement des corniches (avec chevrons apparents) ;
 - caractère et proportion des menuiseries, protections, quincaillerie, ferronnerie (modèles anciens visibles à rénover ou à remplacer dans l'esprit) ;
 - matériaux apparents de construction (pierre jaune de Jaumont, enduit au mortier de sable et de chaux) ;
 - caractère des clôtures (hauts murs pleins ou ajourés en pierre maçonnerie et enduite, ou barreaudage métallique à fuseaux verticaux) ;
 - traitement des espaces verts (jardins composés d'essences locales, organisation esthétique des plantations d'agrément comme des comestibles).

Les façades :

- ◆ L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit ;
- ◆ En secteur Ua, seuls la pierre, l'enduit et le bois non-peint sont autorisés. Les enduits seront de couleurs sable (variantes de beige), compatibles avec les caractéristiques du voisinage. Ces aspects sont privilégiés dans le reste de la zone U ;
- ◆ Les matériaux doivent respecter des aspects s'harmonisant avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit ;
- ◆ Concernant les menuiseries et les volets : Les menuiseries seront prioritairement en bois pour éviter un aspect lisse et brillant. La couleur « blanc cassé » est privilégiée. L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit ;
- ◆ La suppression des volets anciens, participants à la composition de la façade, est interdite (persiennes, volets battants, en métal ou en bois, ...) ;
- ◆ La pose de volets roulants à caisson extérieur est interdite ;
- ◆ En secteur Ua, en plus des teintes « blanc pur », des « couleur vive » ou du « noir pur », les couleurs bois naturel ou vernis sont interdites pour les volets de tous types ;
- ◆ En secteur Ua, la menuiserie de la porte d'entrée sera en bois et devra s'inspirer des modèles traditionnels de portes des maisons lorraines : porte pleine ou vitrée (imposte et/ou vitrage central), mais pas de découpe biseautée ou curviligne ni de lame horizontale ou de vitrage sur la totalité.
- ◆ Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de la composition de leurs façades. Ils devront s'inscrire dans le volume ou être intégrés esthétiquement ou masqués ;
- ◆ À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre ne peuvent être recouvertes.

Les toitures :

- ◆ Les pentes de toiture devront être inférieures à 35 degrés. Les toitures plates (toiture terrasse) sont donc autorisées ;
- ◆ Le faîtage principal des toitures sera parallèle à l'axe de la rue sauf pour les extensions, annexes non accolées et vérandas (exception faite des bâtiments situés aux angles des voies où le faîtage pourra être parallèle qu'à une seule des rues) ;
- ◆ Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments situés à angle de deux voies ou lors d'une reconstruction ou modification d'un bâtiment existant à toiture 3 ou 4 pans ;
- ◆ Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les rouge, brun-marron à gris. En secteur Ua, seuls les couleurs rouges (tuiles) sont autorisées, exception faite des toitures existantes utilisant d'autres coloris et des bâtiments publics (Mairie, Eglise, ...). Les couleurs des panneaux solaires et des toitures végétalisées ne sont pas réglementées. Les toitures ne pourront être peintes.

Pour les constructions annexes non accolées, abris de jardin, abris d'entretien et terrasses de plain-pied :

- ◆ L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit ;
- ◆ Les façades seront en bois (couleurs gris à brun), en pierre ou enduites (ton sable à beige), compatibles avec les caractéristiques du voisinage ;
- ◆ Les toitures seront traitées avec des matériaux de couleurs foncées, vert-brun (bois ou végétalisées), rouge (tuiles) ou gris (ardoise, zinc ou bac acier). Les toitures végétalisées sont autorisées et recommandées ;
- ◆ Les bardeaux bitumineux et la tôle taquée en façade ou en toiture sont interdits.

5.4 – Caractéristiques architecturales propres aux clôtures

De manière générale :

- ◆ Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

- ◆ Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet, pour permettre leur dissimulation ;
- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles du présent article ;
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit ;
- ◆ Les clôtures doivent suivre la pente naturelle de l'unité foncière ;
- ◆ Aux abords des périmètres de protection rapproché des captages d'eau potable, les haies de clôture prendront la forme de haie anti-dérive.

En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public :

- ◆ Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,50 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées et locales – voir liste en annexe) ;
 - soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,50 mètre.
- ◆ Une exception est possible dans le cas d'un mur de clôture permettant de relier deux façades pour une liaison architecturale des façades dans la continuité du front de rue. La hauteur sera ici limitée à 2,50 mètres.

Sur les limites séparatives (latérale et/ou de fond de parcelle) :

- ◆ Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées et locales – voir liste en annexe) ;
 - soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2,00 mètres ;
 - soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur ;
 - soit, dans le cas du secteur Ua, un mur plein ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Patrimoine :

- ◆ Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

5.5 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- ◆ Non réglementé.

5.6 – Dispositions spécifiques au RdC (risques inondations et submersion)

- ◆ Non réglementé.

Article U6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisée ou éco-aménageable

- ◆ Non réglementé.

6.2– Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ En-dehors des secteurs bâtis en ordre continu, les marges de recul réservées le long des voies seront aménagées en espaces verts. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou tout édifice de quelle que nature que ce soit, sauf dispositions particulières prévues à l'article 4.3 ;
- ◆ Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible ;
- ◆ L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- ◆ 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier). Cf : *articles 4.1 et 6.4 dont les règles s'ajoutent aux prescriptions de ce présent article* ;
- ◆ Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements, à partir de 4 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives ;
- ◆ Les composts, citernes de gaz comprimé, pompes à chaleur et d'autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, chemins et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler ;
- ◆ À partir de 3 logements, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins 10% d'espace vert commun.

6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Au sein des espaces boisés classés, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- ◆ Pour les espaces délimités au règlement graphique, comme « *continuités écologiques ou trames verte et bleue, ou contribuant aux continuités forestières* », se reporter aux prescriptions relatives, inscrites à l'article 1.5 des dispositions générales du présent règlement.

6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.8_C des dispositions générales du présent règlement (Titre I) ;
- ◆ Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, **50%** au minimum des surfaces des aménagements (tels que les accès piétons, les accès véhicules, les places de stationnement, les terrasses non pourvues d'un système constructif, ...) doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis...

Article U7 : Stationnement

7.1 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

- ◆ Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 1.7 des dispositions générales du présent règlement.

7.2 – Mutualisation et limitation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.7 des dispositions générales du présent règlement.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article U8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

- ◆ Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées ;
- ◆ Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une chaussée :
 - d'au moins 5 mètres d'emprise pour une voie à double sens ;
 - d'au moins 3,50 mètres d'emprise pour une voie à sens unique.
- ◆ Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise ;
- ◆ Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...) ;
- ◆ Les voiries seront conçues
 - soit comme des voiries partagées, chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre.
 - soit avec une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
- ◆ Un traitement paysager devra être réalisé en accompagnement des nouvelles voiries, par exemple : alignement d'arbres, dispositif végétal pour délimiter les stationnements, ...).

8.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- ◆ Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- ◆ Les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement ;
- ◆ 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 admis hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet des restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

8.3 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- ◆ Le règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits de voiries effectifs selon le mode de collecte, les dimensions imposées pour les placettes de retournement, ainsi que les modalités des différents modes de collecte des déchets.

Article U9 : Desserte par les réseaux

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.8 des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

TITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU comprend des secteurs 1AUa et 1AUb. Chaque secteur 1AU est associée à une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°3 du dossier de PLU).

Rappel :

- ◆ La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un phénomène de mouvements de terrains (objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle « Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain » en décembre 1999) ;
- ◆ Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.
- ◆ Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Les constructions et installations destinées :
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- ◆ Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
 - toute construction et tout mur de clôture, à une distance inférieure à 10 mètres du haut de berge d'un cours d'eau ;
- ◆ La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage). Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.5-B des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- ◆ la réalisation d'opération d'aménagement à destination principale d'habitat à conditions :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire pas à la création de délaissés de terrains inconstructibles et d'être compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- ◆ les constructions et installations destinées aux commerces et activités de service, aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que les installations classées à condition :
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeur, ...).
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire pas à la création de délaissés de terrains inconstructibles et d'être compatible avec le développement ultérieur de la zone ;

- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis.
- ◆ Les aménagements de type remblais/déblais et les murs de soutènements sont autorisés à condition de ne pas créer de rupture de pente trop importante. Dans ce cas précis, des sections de murs doivent être créées pour s'adapter à la déclivité du terrain.
- ◆ L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes **à la date d'approbation du PLU** lorsqu'elles ne sont pas interdites à l'article 1AU 1, à conditions :
 - d'être limitée à 30% des constructions existantes ;
 - d'être compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- ◆ Les aires de stockage et dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées, à condition :
 - d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.

Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations

- ◆ Dans ce secteur de renforcement de la mixité des fonctions, les dispositions suivantes s'appliquent :
 - les opérations supérieures à 30 logements devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée, directement accessible depuis l'espace public.
- ◆ Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment dans le cadre de projets de réhabilitation ou d'extension.

3.2 – Majoration de volume constructible

- ◆ Non règlementé.

3.3 – Prescriptions différenciées entre RdC et étages

- ◆ Non règlementé.

3.4 – Diversité commerciale

- ◆ Non règlementé.

3.5 – Part des programmes de logements dédiée à des catégories de logement et les emplacements réservés en lien

- ◆ Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour les lignes électriques aériennes ou souterraines et les postes de transformations.

4.1 – Emprise au sol maximale ou minimale

Dispositions générales :

- ◆ L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

4.2 – Hauteur des constructions maximale ou minimale

Dispositions générales :

- ◆ Le Mode de calcul de la hauteur est indiqué dans les dispositions générales, chapitre 1.4 B.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est de :
 - 7,50 mètres jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture ;
 - 8,50 mètres à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses ;
 - 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, pour les annexes non accolées (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin et terrasses de plain-pied). La hauteur maximale des annexes accolées à une construction principale sera celle de la construction principale.
- ◆ Cette limite de hauteur équivaut à une limite de 2 niveaux pleins, soit RDC + 1 + comble. Un seul niveau de comble est autorisé. Dans toute la zone 1AU, ce niveau de comble peut être aménagé en attique.

Dispositions particulières :

- ◆ Dans le secteur **1AUb** la hauteur maximale des constructions est de :
 - 10,00 mètres jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture ;
 - 11,00 mètres à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses ;
 - 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, pour les abris de jardins et annexes non accolées (La hauteur maximale des annexes accolées à une construction principale sera celle de la construction principale).
- ◆ Cette limite de hauteur équivaut à une limite de 3 niveaux pleins, soit RDC + 2 étages + comble. Un seul niveau de comble est autorisé. Dans tout le secteur 1AUb, ce niveau de comble peut être aménagé en attique ;
- ◆ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale est de 15,00 mètres jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction ;
- ◆ Lors d'une modification de construction existante **à la date d'approbation du PLU**, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

Règle de densité minimale : se reporter aux schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP).

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Bande de constructibilité

Dispositions générales :

- ◆ Toute nouvelle construction principale doit être réalisée dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier, ouvertes à la circulation publique ou de la limite qui s'y substitue ;

Dispositions particulières :

- ◆ Au-delà de la bande des 30 mètres, sont autorisés :
 - la réhabilitation et la reconstruction dans la même emprise des constructions existantes ;
 - les constructions annexes non accolées (y compris les garages et abris de jardin) d'une emprise au sol totale inférieure à 20 m² par unité foncière ;
 - les piscines à concurrence d'une par unité foncière ;
 - les extensions et les annexes accolées des constructions existantes, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 30% de l'emprise au sol totale existante ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façade sur rue

Dispositions générales :

- ◆ Toute construction doit être implantée :
 - Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches ;
 - Soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières :

- ◆ Dans le secteur **1AUa**, la bande de constructibilité n'est pas réglementée ;
- ◆ Les extensions et transformations des bâtiments existants **à la date d'approbation du PLU**, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement des façades existantes et que les travaux projetés ne majorant pas le non-respect aux règles) ;
- ◆ Pour les autres emprises publiques qui ne sont pas ouvertes à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...) toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 1,50 mètres ;
- ◆ Les garages devront comporter un espace de stationnement (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale ;
- ◆ Les structures légères et/ou à plusieurs façades ouvertes, comme les pergolas, auvents ou « car-port » sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3.50 mètres ;
- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,50 mètres ;
- ◆ Dans le cas d'éléments de patrimoine à protéger, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine ;
- ◆ Dans le cas d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, amenant un non-respect des règles ci-dessous, une dérogation pourra être appliquée, en respect des réglementations en vigueur ;
- ◆ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas compromettre la sécurité et la circulabilité sur le domaine public, y compris l'accessibilité des trottoirs. L'occupation du Domaine Public qui pourrait en résulter est soumise à autorisation de voirie.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Toute construction devra être implantée :
 - soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle) ;
 - soit à 3,00 mètres minimum de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- ◆ Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière ;
- ◆ Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite, soit à 1 mètre minimum de la limite séparative ;
- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative ;
- ◆ Les extensions et transformations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement des façades existantes et que les travaux projetés ne majoront pas le non-respect aux règles).

4.5 - Implantation par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- ◆ Non réglementé

Article 1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

- ◆ Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

5.1 – Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

- ◆ Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

5.2 – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- ◆ Les sites, secteurs, bâti ou éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, sont identifiés au règlement graphique par des indices ou des trames spécifiques. Se reporter à l'article 1.5 des dispositions générales du présent règlement ;
- ◆ Rappel : La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage), est interdite. Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.5-B des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

5.3 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

- ◆ Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- ◆ Les constructions pastiches d'une architecture étrangère à la région ou sans rapport avec le contexte, sont interdits.

Les façades :

- ◆ L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- ◆ Seules les couleurs sable et bois (variantes de beige, gris à brun), compatibles avec les caractéristiques du voisinage sont autorisées. Les matériaux doivent respecter des aspects s'harmonisant avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- ◆ Sur les façades sont interdits :
 - la pose de volets roulants à caisson extérieur ;
 - la suppression des volets anciens participants à la composition de la façade (persiennes, volets battants, en métal ou en bois, ...).
- ◆ Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de la composition de leurs façades. Ils devront s'inscrire dans le volume ou être intégrés esthétiquement ou masqués.
- ◆ À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre ne peuvent être recouvertes.

Les toitures :

- ◆ Les pentes de toiture devront être inférieures à 35 degrés. Les toitures plates (toiture terrasse) sont donc autorisées ;
- ◆ Le faîtage principal des toitures sera parallèle à la rue sauf pour les extensions, annexes non accolées et vérandas (exception faite des bâtiments situés aux angles des voies ou le faîtage pourra être parallèle qu'à une seule des rues) ;
- ◆ Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments situés à angle de deux voies ou lors d'une reconstruction ou modification d'un bâtiment existant à toiture 3 ou 4 pans ;
- ◆ Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les rouge, brun-marron à gris. Les couleurs des panneaux solaires et des toitures végétalisées ne sont pas réglementées.

Pour les constructions annexes non accolées, abris de jardin, abris d'entretien et terrasses de plain-pied :

- ◆ L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit ;
- ◆ Les façades seront en bois (couleurs gris à brun), en pierre ou enduites (ton sable à beige), compatibles avec les caractéristiques du voisinage ;
- ◆ Les toitures seront traitées avec des matériaux de couleurs foncées, vert-brun (bois ou végétalisées), rouge (tuiles) ou gris (ardoise, zinc ou bac acier). Les toitures végétalisées sont autorisées et recommandées ;
- ◆ Les bardeaux bitumineux et la tôle taquée en façade ou en toiture sont interdits.

5.4 – Caractéristiques architecturales propres aux clôtures

De manière générale :

- ◆ Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- ◆ Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet, pour permettre leur dissimulation ;

- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles du présent article ;
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit ;
- ◆ Les clôtures doivent suivre la pente naturelle de l'unité foncière ;
- ◆ Aux abords des périmètres de protection rapproché des captages d'eau potable, les haies de clôture prendront la forme de haie anti-dérive.

En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public :

- ◆ Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle ;
- ◆ Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,50 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées et locales – voir liste en annexe) ;
 - soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,50 mètre.
- ◆ Une exception est possible dans le cas d'un mur de clôture permettant de relier deux façades pour une liaison architecturale des façades dans la continuité du front de rue. La hauteur sera ici limitée à 2,50 mètres.

Sur les limites séparatives (latérale et/ou de fond de parcelle) :

- ◆ Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées et locales) ;
 - soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2,00 mètres ;
 - soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur ;

Patrimoine :

- ◆ Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés si possible, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

5.5 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- ◆ Non réglementé.

5.6 – Dispositions spécifiques au RdC (risques inondations et submersion)

- ◆ Non réglementé.

Article 1AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisée ou éco-aménageable

- ◆ Non réglementé.

6.2– Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ En-dehors des secteurs bâtis en ordre continu, les marges de recul réservées le long des voies seront aménagées en espaces verts. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou tout édicule de quelle que nature que ce soit, sauf dispositions particulières prévues à l'article 4.3 ;
- ◆ Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible ;
- ◆ L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- ◆ 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier). Cf : *articles 4.1 et 6.4 dont les règles s'ajoutent aux prescriptions de ce présent article* ;
- ◆ Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements, à partir de 4 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives ;
- ◆ Les composts, citernes de gaz comprimé, pompes à chaleur et d'autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, chemins et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler ;
- ◆ À partir de 3 logements, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins 10% d'espace vert commun.

6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Au sein des espaces boisés classés sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- ◆ Pour les espaces délimités au règlement graphique, comme « *continuités écologiques ou trames verte et bleue, ou contribuant aux continuités forestières* », se reporter aux prescriptions relatives, inscrites à l'article 1.5 des dispositions générales du présent règlement.

6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.8_C des dispositions générales du présent règlement (Titre I).
- ◆ Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, **50%** au minimum des surfaces des aménagements (tels que les accès piétons, les accès véhicules, les places de stationnement, les terrasses non pourvues d'un système constructif, ...) doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ... ;

Article 1AU7 : Stationnement

7.1 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

- ◆ Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 1.7 des dispositions générales du présent règlement.

7.2 – Mutualisation et limitation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.7 des dispositions générales du présent règlement.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AU8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

- ◆ Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées ;
- ◆ Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée** :
 - d'au moins 5 mètres d'emprise pour une voie à double sens ;
 - d'au moins 3,50 mètres d'emprise pour une voie à sens unique.
- ◆ Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise ;
- ◆ Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...) ;
- ◆ Les voiries seront conçues
 - Soit comme des voiries partagées, chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre.
 - Soit avec une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
- ◆ Un traitement paysager devra être réalisé en accompagnement des nouvelles voiries, par exemple : alignement d'arbres, dispositif végétal pour délimiter les stationnements, ...).

8.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- ◆ Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- ◆ Les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.
- ◆ 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 admis hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à

l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet des restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

8.3 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- ◆ Le règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits de voiries effectifs selon le mode de collecte, les dimensions imposées pour les placettes de retournement, ainsi que les modalités des différents modes de collecte des déchets.

Article 1AU9 : Desserte par les réseaux

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.8 des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

TITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend un secteur Av.

Rappel :

- ◆ La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un phénomène de mouvements de terrains (objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle « Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain » en décembre 1999) ;
- ◆ Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.
- ◆ Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 ;
- ◆ Tout changement d'occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf : règlement graphique) ;
- ◆ Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
 - toute construction et tout mur de clôture, à une distance inférieure à 10 mètres du haut de berge d'un cours d'eau.
- ◆ La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage). Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.5-B des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A, **sauf dans le secteur Av** :

- ◆ Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole, ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et qu'ils se situent à proximité d'un bâtiment agricole ou d'un ensemble de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent PLU.
- ◆ Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à condition d'être implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU.

- ◆ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments agricoles existants. En cas d'impossibilité technique avérée, cette distance peut être étendue.

Dans l'ensemble de la zone A, **y compris dans le secteur Av :**

- ◆ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions générant un périmètre de protection, à condition :
 - qu'elles soient implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU.
- ◆ Les ouvrages techniques, les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- ◆ Les aires de stockage et dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées, à conditions :
 - d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.
- ◆ **Pour les constructions existantes légalement édifiées à vocation d'habitation principale**, sont admises l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes, à condition :
 - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - pour les extensions et les annexes accolées des constructions existantes, de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² ;
 - pour les annexes non accolées, (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin, les piscines et les terrasses de plain-pied) de se situer à 15 mètres maximum de la construction principale et de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 20 m² par unité foncière. Les piscines ne devront pas dépasser 30m² (margelle comprise) par unité foncière.

Dans **le secteur Av1 uniquement :**

- ◆ Sont autorisés les abris d'entretien de verger liés à la valorisation de vergers et/ou de vignes à condition :
 - de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 6 m² par unité foncière.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations

- ◆ Non règlementé.

3.2 – Majoration de volume constructible

- ◆ Non règlementé.

3.3 – Prescriptions différenciées entre RdC et étages

- ◆ Non règlementé.

3.4 – Diversité commerciale

- ◆ Non règlementé.

3.5 – Part des programmes de logements dédiée à des catégories de logement et les emplacements réservés en lien

- ◆ Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour les lignes électriques aériennes ou souterraines et les postes de transformations.

4.1 – Emprise au sol maximale ou minimale

Dans tout le secteur A :

- ◆ **Pour les constructions existantes légalement édifiées à vocation d'habitation principale**, sont admises l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes, à condition :
 - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - pour les extensions et les annexes accolées des constructions existantes, de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² ;
 - pour les annexes non accolées, (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin, les piscines et les terrasses de plain-pied) de se situer à 15 mètres maximum de la construction principale et de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 20 m² par unité foncière. Les piscines ne devront pas dépasser 30m² (margelle comprise) par unité foncière.

Dans le seul secteur Av1 :

- ◆ Les abris d'entretien de verger liés à la valorisation de vergers et/ou de vignes sont limités à 6 m² d'emprise au sol maximum, par unité foncière.

4.2 – Hauteur des constructions maximale ou minimale

Dispositions générales :

- ◆ Le Mode de calcul de la hauteur est indiqué dans les dispositions générales, chapitre 1.4 B.
- ◆ La hauteur maximale des **constructions à destination d'habitation** est de :
 - 7,50 mètres jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture ;
 - 8,50 mètres à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses ;

- 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, pour les annexes non accolées (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin et terrasses de plain-pied). La hauteur maximale des annexes accolées à une construction principale sera celle de la construction principale ;
- ◆ Cette limite de hauteur équivaut à une limite de 2 niveaux pleins, soit RDC + 1 + comble. Un seul niveau de comble est autorisé. Dans toute la zone A, ce niveau de comble peut être aménagé en attique ;
- ◆ La hauteur maximale **des autres constructions** est de :
 - 12,00 mètres jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture ;
 - 13,00 mètres à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.

Dispositions particulières :

- ◆ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale est de 15,00 mètres jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction ;
- ◆ Lors d'une modification de construction existante à la **date d'approbation du PLU**, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.
- ◆ Dans le secteur **Av**, la hauteur maximale projetée est fixée à 3,50 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Bande de constructibilité : non réglementé.

Façade sur rue :

Dispositions générales :

- ◆ La façade sur rue des constructions ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières :

- ◆ Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
 - route départementale n°603 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie. Cette marge de recul ne s'applique pas aux bâtiments et installations agricoles.
- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètre ;
- ◆ Pour les emprises publiques qui ne sont pas ouvertes à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...) toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,50 mètres ; Pour rappel, concernant **les chemins identifiés comme à créer, modifier ou conserver** au document graphique, toute construction, à l'exception des clôtures, doit être implantée à une distance de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des chemins.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ A moins que la nouvelle construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ;
- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.

4.5 - Implantation par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- ◆ Les nouvelles annexes non accolées (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin et terrasses de plain-pied) doivent se situer à 15 mètres maximum de la construction principale, sur la même unité foncière

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Dispositions générales :**

- ◆ Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

5.1 – Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

- ◆ Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

5.2 – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- ◆ Les sites, secteurs, bâti ou éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, sont identifiés au règlement graphique par des indices ou des trames spécifiques. Se reporter à l'article 1.5 des dispositions générales du présent règlement ;
- ◆ Rappel : La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage), est interdite. Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.5-B des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

5.3 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

- ◆ L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit ;
- ◆ Les façades seront en bois (couleurs gris à brun), en pierre ou enduites (ton sable à beige), compatibles avec les caractéristiques du voisinage ;
- ◆ Les toitures seront traitées avec des matériaux de couleurs foncées, vert-brun (bois ou végétalisées), rouge (tuiles) ou gris (ardoise, zinc ou bac acier). Les toitures végétalisées sont autorisées et recommandées. Aux abords des zones U et AU (à moins de 100 mètres), les couleurs rouges sont recommandées ;
- ◆ Les bardeaux bitumineux et la tôle taquée en façade ou en toiture sont interdits.

5.4 – Caractéristiques architecturales propres aux clôtures

- ◆ Les éventuelles clôtures devront avoir un caractère rural, en matériau perméable au regard (> à 75% de vide), de type fil de fer, grillage à large maille ou barrière légère en bois (permettant le passage de la petite faune en partie basse), doublé ou non de haies d'essences locales (voir liste en annexe ;
- ◆ Les clôtures ne devront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur ;

- ◆ Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- ◆ Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet, pour permettre leur dissimulation ;
- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles du présent article ;
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit ;
- ◆ Aux abords des périmètres de protection rapproché des captages d'eau potable, les haies de clôture prendront la forme de haie anti-dérive.

5.5 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- ◆ Non règlementé.

5.6 – Dispositions spécifiques au RdC (risques inondations et submersion)

- ◆ Non règlementé.

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisée ou éco-aménageable

- ◆ Non règlementé.

6.2– Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible ;
- ◆ L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- Les composts, citernes de gaz comprimé, pompes à chaleur et d'autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, chemins et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Au sein des espaces boisés classés sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- ◆ Pour les espaces délimités au règlement graphique, comme « *continuités écologiques ou trames verte et bleue, ou contribuant aux continuités forestières* », se reporter aux prescriptions relatives, inscrites à l'article 1.5 des dispositions générales du présent règlement.

6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.8_C des dispositions générales du présent règlement (Titre I).
- ◆ Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, **50%** au minimum des surfaces des aménagements (tels que les accès piétons, les accès véhicules, les places de stationnement, les terrasses non pourvues d'un système constructif...) doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ... ;

Article A7 : Stationnement

7.1 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

- ◆ Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 1.7 des dispositions générales du présent règlement.

7.2 – Mutualisation et limitation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.7 des dispositions générales du présent règlement.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

- ◆ 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 ;
- ◆ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 5 mètres.

8.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- ◆ Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- ◆ Les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement ;

- ◆ 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 admis hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet des restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

8.3 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- ◆ Le règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits de voiries effectifs selon le mode de collecte, les dimensions imposées pour les placettes de retournement, ainsi que les modalités des différents modes de collecte des déchets.

Article A9 : Desserte par les réseaux

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.8 des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend des secteurs Ng, NI1, NI2, Np et Nv.

Rappel :

- ◆ La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un phénomène de mouvements de terrains (objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle « Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain » en décembre 1999) ;
- ◆ Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.
- ◆ Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- ◆ Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
- ◆ Tout changement d'occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf : règlement graphique) ;
- ◆ Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
 - toute construction et tout mur de clôture, à une distance inférieure à 10 mètres de haut de berge d'un cours d'eau.
- ◆ La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage). Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.5-B des dispositions générales du présent règlement (Titre I) ;
- ◆ En secteur Np, sont interdits tous projets, affouillements et exhaussements de sol.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, (y compris dans les secteurs Ng, NI1, NI2, Nv et à l'exclusion du secteur Np) :

- ◆ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - que leur implantation dans la zone soit indispensable ;
 - qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- ◆ Les ouvrages techniques, les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

- ◆ Dans le secteur Ng, NI1 et NI2 uniquement, les aires de stockage et dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées, à conditions :
 - d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.
- ◆ **Pour les constructions existantes légalement édifiées à vocation d'habitation principale**, sont admises l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes, à condition :
 - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - pour les extensions et les annexes accolées des constructions existantes, de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² ;
 - pour les annexes non accolées, (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin, les piscines et les terrasses de plain-pied) de se situer à 15 mètres maximum de la construction principale et de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 20 m² par unité foncière. Les piscines ne devront pas dépasser 30m² (margelle comprise) par unité foncière.

Dans le secteur Ng uniquement, en plus des règles applicables à l'ensemble des zones N :

- ◆ **Dans le secteur Ng**, les nouvelles annexes non accolées, (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin et terrasses de plain-pied) à condition :
 - de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 30 m², par unité foncière.

Dans le secteur NI1 uniquement, en plus des règles applicables à l'ensemble des zones N :

- ◆ **Dans le secteur NI1**,
 - toutes constructions à destination de loisirs, à condition de comprendre une intégration paysagère et à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 200 m² pour l'ensemble des nouvelles constructions comprises dans la zone, à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU ;
 - les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités de loisirs.

Dans le secteur NI2 uniquement, en plus des règles applicables à l'ensemble des zones N :

- ◆ **Dans le secteur NI2**, toutes constructions à destination de loisirs, à condition de comprendre une intégration paysagère et à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 100 m² pour l'ensemble des nouvelles constructions comprises dans la zone, à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur Nv1 uniquement, en plus des règles applicables à l'ensemble des zones N :

- ◆ les abris d'entretien de verger liés à la valorisation de vergers et/ou de vignes à condition de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 6 m² par unité foncière.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 – Mixité des destinations et sous-destinations

- ◆ Non réglementé.

3.2 – Majoration de volume constructible

- ◆ Non réglementé.

3.3 – Prescriptions différenciées entre RdC et étages

- ◆ Non réglementé.

3.4 – Diversité commerciale

- ◆ Non règlementé.

3.5 – Part des programmes de logements, dédiée à des catégories de logement et les emplacements réservés en lien

- ◆ Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour les lignes électriques aériennes ou souterraines et les postes de transformations.

4.1 – Emprise au sol maximale ou minimale**Dans tout le secteur N :**

- ◆ **Pour les constructions existantes légalement édifiées à vocation d'habitation principale**, sont admises l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes, à condition :
 - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et sous réserve :
 - pour les extensions et les annexes accolées des constructions existantes, de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² ;
 - pour les annexes non accolées, (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin, les piscines et les terrasses de plain-pied) de se situer à 15 mètres maximum de la construction principale et de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 20 m² par unité foncière. Les piscines ne devront pas dépasser 30m² (margelle comprise) par unité foncière.

Dans le seul secteur Ng :

- ◆ Les annexes non accolées (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin et terrasses de plain-pied) sont limitées à 30 m² d'emprise au sol totale par unité foncière. Plusieurs annexes sont autorisées au sein de la même unité foncière, si la totalité de leurs surfaces respecte la limite ci-dessus.

Dans le seul secteur Nv1 :

- ◆ Les abris d'entretien de verger liés à la valorisation de vergers et/ou de vignes sont limités à 6 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière.

4.2 – Hauteur des constructions maximale ou minimale**Dispositions générales :**

- ◆ Le Mode de calcul de la hauteur est indiqué dans les dispositions générales, chapitre 1.4 B.

- ◆ La hauteur maximale des constructions (à l'exception des secteurs Nv, NI1, NI2 et Ng) est de :
 - 7,50 mètres jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture ;
 - 8,50 mètres à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses ;
 - 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction, pour les annexes non accolées (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin et terrasses de plain-pied). La hauteur maximale des annexes accolées à une construction principale sera celle de la construction principale.
- ◆ Cette limite de hauteur équivaut à une limite de 2 niveaux pleins, soit RDC + 1 + comble. Un seul niveau de comble est autorisé. Dans toutes la zone N, ce niveau de comble peut être aménagé en attique.

Dispositions particulières :

- ◆ Lors d'une modification de construction existante à la **date d'approbation du PLU**, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale ;
- ◆ Dans les secteurs **Nv, NI1, NI2 et Ng**, la hauteur maximale projetée est fixée à 3,50 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- ◆ La façade sur rue des constructions ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières :

- ◆ Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
 - route départementale n°603 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie.
- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètre ;
- ◆ Pour les emprises publiques qui ne sont pas ouvertes à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...) toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,50 mètre ; Pour rappel, concernant **les chemins identifiés comme à créer, modifier ou conserver** au document graphique, toute construction, à l'exception des clôtures, doit être implantée à une distance de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des chemins.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- ◆ Toute construction devra être implantée :
 - soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle) ;
 - soit à 3,00 mètres minimum de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- ◆ Les abris d'entretien de verger devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dispositions particulières :

- ◆ Les extensions et transformations des bâtiments existants **à la date d'approbation du PLU**, dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement des façades existantes et que les travaux projetés ne majorant pas le non-respect aux règles) ;
- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.

4.5 - Implantation par rapport aux autres constructions sur la même propriété

- ◆ Les nouvelles annexes non accolées (y compris les garages, abris d'entretien, abris de jardin et terrasses de plain-pied) doivent se situer à 15 mètres maximum de la construction principale, sur la même unité foncière.

Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Dispositions générales :**

- ◆ Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

5.1 – Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

- ◆ Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

5.2 – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- ◆ Les sites, secteurs, bâti ou éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, sont identifiés au règlement graphique par des indices ou des trames spécifiques. Se reporter à l'article 1.5 des dispositions générales du présent règlement ;
- ◆ Rappel : La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage), est interdite. Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.5-B des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

5.3 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

- ◆ L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit ;
- ◆ Les façades seront en bois (couleurs gris à brun), en pierre ou enduites (ton sable à beige), compatibles avec les caractéristiques du voisinage ;
- ◆ Les toitures seront traitées avec des matériaux de couleurs foncées, vert-brun (bois ou végétalisées), rouge (tuiles) ou gris (ardoise, zinc ou bac acier). Les toitures végétalisées sont autorisées et recommandées. Aux abords des zones U et AU (à moins de 100 mètres), les couleurs rouges sont recommandées ;

- ◆ Les bardeaux bitumineux et la tôle taquée en façade ou en toiture sont interdits.

5.4 – Caractéristiques architecturales propres aux clôtures

- ◆ Les éventuelles clôtures devront avoir un caractère rural, en matériau perméable au regard (> à 75% de vide), de type fil de fer, grillage à large maille ou barrière légère en bois (permettant le passage de la petite faune en partie basse), doublé ou non de haies d'essences locales (voir liste en annexe) ;
- ◆ Dans la zone N, à l'exception des secteurs NI1 et NI2, les clôtures ne devront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. Dans les secteurs NI1 et NI2, les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur ;
- ◆ Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- ◆ Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet, pour permettre leur dissimulation ;
- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles du présent article ;
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit ;
- ◆ Aux abords des périmètres de protection rapproché des captages d'eau potable, les haies de clôture prendront la forme de haie anti-dérive.

5.5 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- ◆ Non réglementé.

5.6 – Dispositions spécifiques au RdC (risques inondations et submersion)

- ◆ Non réglementé.

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisée ou éco-aménageable

- ◆ Non réglementé actuellement.

6.2– Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible ;
- ◆ L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- ◆ Les composts, citernes de gaz comprimé, pompes à chaleur et d'autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, chemins et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

6.3 – Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Au sein des espaces boisés classés sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- ◆ Pour les espaces délimités au règlement graphique, comme « *continuités écologiques ou trames verte et bleue, ou contribuant aux continuités forestières* », se reporter aux prescriptions relatives, inscrites à l'article 1.5 des dispositions générales du présent règlement.

6.4 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.8_C des dispositions générales du présent règlement (Titre I).
- ◆ Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, **50%** au minimum des surfaces des aménagements (tels que les accès piétons, les accès véhicules, les places de stationnement, les terrasses non pourvues d'un système constructif...) doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis... ;

Article N7 : Stationnement

7.1 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

- ◆ Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 1.7 des dispositions générales du présent règlement.

7.2 – Mutualisation et limitation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.7 des dispositions générales du présent règlement.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées**8.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements**

- ◆ 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 ;
- ◆ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 5 mètres.

8.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- ◆ Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- ◆ Les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement ;
- ◆ 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 admis hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet des restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

8.3 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- ◆ Le règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits de voiries effectifs selon le mode de collecte, les dimensions imposées pour les placettes de retournement, ainsi que les modalités des différents modes de collecte des déchets.

Article N9 : Desserte par les réseaux

- ◆ Se reporter aux conditions fixées à l'article 1.8 des dispositions générales du présent règlement (Titre I).

ANNEXES

1.1. LISTE DES ESSENCES LOCALES

A. Les haies champêtres

Les haies vives seront soit des haies champêtres en mélange (voir tableau ci-après) auxquelles d'autres espèces spontanées de même type peuvent aussi être ajoutées, soit des haies uniformes d'if ou de charmille. *D'autres essences que celles figurant dans la liste suivante peuvent être autorisées dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales.*

❖ Les haies champêtres :

◆ *Intégration naturelle au site :*

Elle est réalisée grâce à l'utilisation d'espèces locales ou acclimatées parfaitement adaptées, avec des mélanges modifiables selon les microsites et les goûts.

◆ *Résistance aux maladies et aux variations climatiques :*

Elle est assurée grâce au mélange des espèces, d'où une grande longévité et un faible coût à long terme. Les plantes sont étagées, la haie ne se dégarnit pas à la base avec le temps.

◆ *Besoin d'entretien :*

Il est particulièrement réduit en taille car ces espèces supportent beaucoup mieux que des thuyas d'être maintenues à moins de 2 mètres de hauteur. La haie peut même être laissée en port libre côté jardin et coupée seulement tous les deux ou trois ans.

◆ *Équilibre écologique :*

Les haies abritent et nourrissent une faune variée, en particulier des oiseaux, abeilles... et elles n'acidifient pas les sols. Elles réduisent d'autre part les risques de ravinement et coupent le vent.

◆ *Enrichissement du paysage :*

Il se réalise par la diversité des feuillages, des fleurs, des fruits (noisettes, prunelles...) et par la couleur des branches en hiver. Les thuyas et faux-cyprès, interdits ici, n'apportent pas ces qualités.

◆ *Effet de clôture efficace :*

Même si ces haies contiennent peu de plantes persistantes, certaines espèces forment un lacs de branches très serré, et d'autres sont épineuses (aubépine, prunellier...).

❖ Les haies uniformes :

- ◆ La haie uniforme et dense, de charmille (haie formée de plants de charme, à feuilles marcescentes), ou d'ifs (à feuillage persistant), est très facile à réaliser et à tailler, même bas ou avec des formes variées.

❖ Les feuillages :

- ◆ Caduc : qui perd ses feuilles à l'automne.
- ◆ Marescent : qui conserve ses feuilles sèches pendant l'hiver.
- ◆ Persistant : qui garde ses feuilles tout au long de l'année.

Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) <i>S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, assez frais voir humides.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Lente <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 5 mètres	
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) <i>Espèce pionnière. Jeunes rameaux rouges, feuillage pourpre à l'automne, fruits noirs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 4 mètres	
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) <i>Bois très résistant, floraison précoce avant les feuilles. Fruits rouges comestibles.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 8 mètres	
Eglantier commun (<i>Rosa canina</i>) <i>Arbuste qui reste longtemps décoratif, épines utilisées pour les haies défensives.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 5 mètres	

Faux Pistachier (<i>Staphylea pinnata</i>) <i>De plein soleil à mi-ombre, idéal pour orner les massifs et les haies</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 5mètres	 
Framboisiers (<i>Rubus idaeus</i>) <i>Pour créer une haie gourmande. Apprécie particulièrement le soleil.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 0,5 à 1,50 mètre	 
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) <i>Plein soleil à mi-ombre. Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Parfait en haie ou bosquet. A tailler sévèrement pour qu'il se ramifie bien.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 7 mètres	 
Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) <i>Plein soleil. Parfait sur les talus rocaillieux ou dans une haie. En terrain bien drainé.</i> <u>Feuillage</u> : Persistant <u>Croissance</u> : Faible <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 8 mètres	 
Groseiller rouges (<i>Ribes rubrum</i>) <i>Buisson léger. Grappes de fruits rouges comestibles et décoratifs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Faible <u>Hauteur adulte</u> : 0,6 à 1,50 mètre	 

Groseiller à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>) <i>Terrain argileux, peu acide. Grappes de fruits rouges comestibles et décoratifs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Faible <u>Hauteur adulte</u> : 0,6 à 1,20 mètre	 
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) <i>Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Sol non calcaire. Ombre à mi-ombre.</i> <u>Feuillage</u> : Persistant <u>Croissance</u> : Faible <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 10 mètres	 
Neflier (<i>Mespilus germanica</i>) <i>Plein soleil. S'installe dans une haie ou dans le bosquet. Sol léger, peu humide.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 6 mètres	 
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) <i>Buissonnant, parfait pour combler la base des haies dégarnies. Tout type de sols mais pas trop frais ni acide.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 6 mètres	 
Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>) <i>Arbuste résistant, mellifère. Floraison : chatons jaunes en mars. Fruits : Noisette.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 5 mètres	 

Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) <i>Peu exigeant sur la nature du sol, floraison blanche. Très épineux. Se développe bien en haies.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 4 mètres	
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) <i>Plante colonisatrice avec des branches à moelle spongieuses. Fruits noirs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 10 mètres	
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) <i>Arbuste à feuilles lisses, très courant dans les haies sur sols calcaires.</i> <u>Feuillage</u> : Marcescent <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 3 mètres	
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) <i>Floraison en ombrelles blanches, baies rouges. Fréquente en haies.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 4 mètres	
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) <i>Arbuste aux ombrelles blanches, au feuillage vert tendre découpé. Baies rouges.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 4 mètres	

B. Les arbres

D'autres essences que celles figurant dans la liste suivante peuvent être autorisées dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales.

Nom français	Nom latin
• Alisier blanc • Alisier torminal • Aulne glutineux • Bouleau verruqueux • Cerisier à grappes • Charme • Chêne pédonculé • Érable champêtre • Érable plane • Érable sycomore • Frêne commun • Hêtre • Merisier • Peuplier tremble • Poirier sauvage • Pommier sauvage • Saule blanc • Saule marsault • Saule pourpre • Saule des vanniers • Sorbier des oiseleurs • Sorbier domestique • Tilleul à grandes feuilles	• <i>Sorbus aria</i> • <i>Sorbus tonninalis</i> • <i>Alnus glutinosa</i> • <i>Betula pendula</i> • <i>Prunus padus</i> • <i>Carpinus betulus</i> • <i>Quercus robur</i> • <i>Acer campestre</i> • <i>Acer platanoides</i> • <i>Acer pseudoplatanus</i> • <i>Fraxinus excelsior</i> • <i>Fagus sylvatica</i> • <i>Prunus avium</i> • <i>Populus tremula</i> • <i>Pyrus pyraeaster</i> • <i>Malus sylvestris</i> • <i>Salix alba</i> • <i>Salix caprea</i> • <i>Salix purpurea</i> • <i>Salix viminalis</i> • <i>Sorbus aucuparia</i> • <i>Sorbus domestica</i> • <i>Tilia platyphyllos</i>

1.2. ARRETE DE ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



PRÉFECTURE DE LA RÉGION LORRAINE

ARRETE SGAR n° 2003 - 256 du 07 JUL. 2003

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE Arrêté de zonage archéologique

LE PREFET DE LA REGION LORRAINE
Préfet de la zone de défense Est
Préfet de la Moselle
Officier de la Légion d'honneur

Vu la loi n° 2001644 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;

Vu le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive notamment son article 1er ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.442-3-1 ;

Considérant que les éléments de connaissance du patrimoine recensés à la carte archéologique nationale (Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles) laissent supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique sur le territoire des communes citées à l'article 1^{er} du présent arrêté ;

Considérant que les projets d'aménagements de plus de 3000 m2 terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique ;

ARRETE

Article 1er : Le présent arrêté concerne dans le département de la MOSELLE, arrondissement de METZ-CAMPAGNE, les communes suivantes :

AMANVILLERS, ANCERVILLE, ANCY-SUR-MOSELLE, ANTILLY, ARGANCY, ARRY, ARS-LAQUENEXY, ARS-SUR-MOSELLE, AUBE, AUGNY, AY-SUR-MOSELLE, BAN-SAINT-MARTIN, BAZONCOURT, BECHY, BEUX, BRONVAUX, BUCHY, BURTONCOURT, CHAILLY-LES-ENNERY, CHANVILLE, CHARLEVILLE-SOUS-BOIS, CHARLY-ORADOUR, CHATEL-SAINT-GERMAIN, CHEMINOT, CHERISEY, CHESNY, CHIEULLES, COINCY, COIN-LES-CUVRY, COIN-SUR-SEILLE, COLLIGNY, COURCELLES-CHAUSSEY, COURCELLES-SUR-NIED, CUVRY, DORNOT, ENNERY, ETANGS (LES), FAILLY, FEVES, FEY, FLEURY, FLEVY, FLOCOURT, FOVILLE (VERNY), GLATIGNY, GOIN, GRAVELOTTE, GUIRLANGE-GOMELANGE, HAUCONCOURT, HAYES, JOUY-AUX-ARCHES, JURY, JUSSY, LA MAXE, LANDONVILLERS, LAQUENEXY, LEMUD, LESSY, LIEHON, LONGEVILLE-LES-METZ, LORRY-LES-METZ, LORRY-MARDIGNY, LOUTREMANGE, LOUVIGNY, LUPPY, MAIZEROY, MAIZIERES-LES-METZ, MAIZERY, MALROY, MARANGE-SILVANGE, MARIEULLES-VEZON, MARLY, MARSILLY, MECLEUVES, MEY, MONCHEUX, MONTIGNY-LES-METZ, MONTOIS-FLANVILLE, MONTOIS-LA-MONTAGNE, MOULINS-LES-METZ, NOISSEVILLE, NORROY-LE-VENEUR, NOUILLY, NOVEANT-SUR-MOSELLE, OGY, ORNY, PAGNY-LES-GOIN, PANGE, PELTRE, PIERREVILLIERS, PLAPPEVILLE, PLESNOIS, POMMERIEUX, PONTOY, POUILLY, POURNOY-LA-CHETIVE, POURNOY-LA-GRASSE, RAVILLE,

REMILLY, RETONFEY, REZONVILLE, ROMBAS, RONCOURT, ROZÉRIEULLES, SAILLY-ACHATEL, SAINTE-BARBE, SAINTE-MARIE-AUX-CHENES, SAINT-HUBERT, SAINT-JULIEN-LES-METZ, SAINT-JURE, SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE, SANRY-LES-VIGY, SANRY-SUR-NIED, SAULNY, SCY-CHAZELLES, SECOURT, SEMECOURT, SERVIGNY-LES-RAVILLE, SERVIGNY-LES-SAINTE-BARBE, SILLEGNY, SILLY-EN-SAULNOIS, SILLY-SUR-NIED, SOLGNE, SORBÉY, TALANGE, THIMONVILLE, TRAGNY, TREMERY, VANTOUX, VANY, VAUX, VERNEVILLE, VERNY, VIGNY, VILLERS-STONCOURT, VIONVILLE, VRY, VULMONT, WOIPPY.

Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1^{er} alinéa de l'article 1^{er} du décret n° 2002-89 susvisé.

Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 susvisé.

Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région .

Article 5 : Le Préfet du département de la Meuse et le Directeur régional des affaires culturelles sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département, adressé au Maire, et affiché en mairie pendant un mois, à compter du jour où il sera reçu.



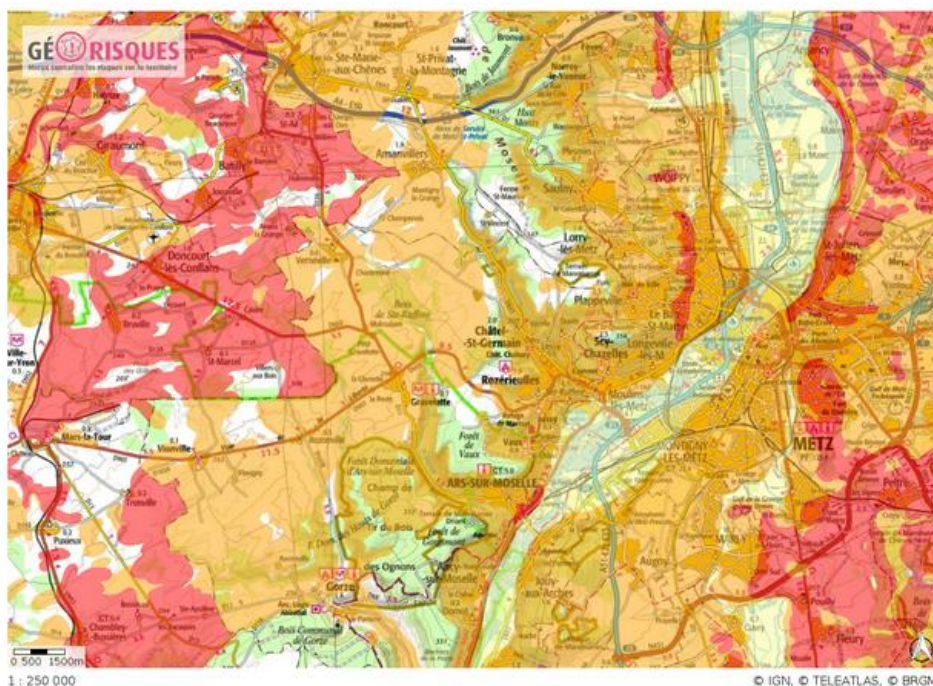
Le Préfet de la région Lorraine
Bernard HAGELSTEEN

Copie à : Maires des communes concernées
Préfecture de région
Préfecture du département de la Moselle
Direction départementale de l'équipement

1.3. RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

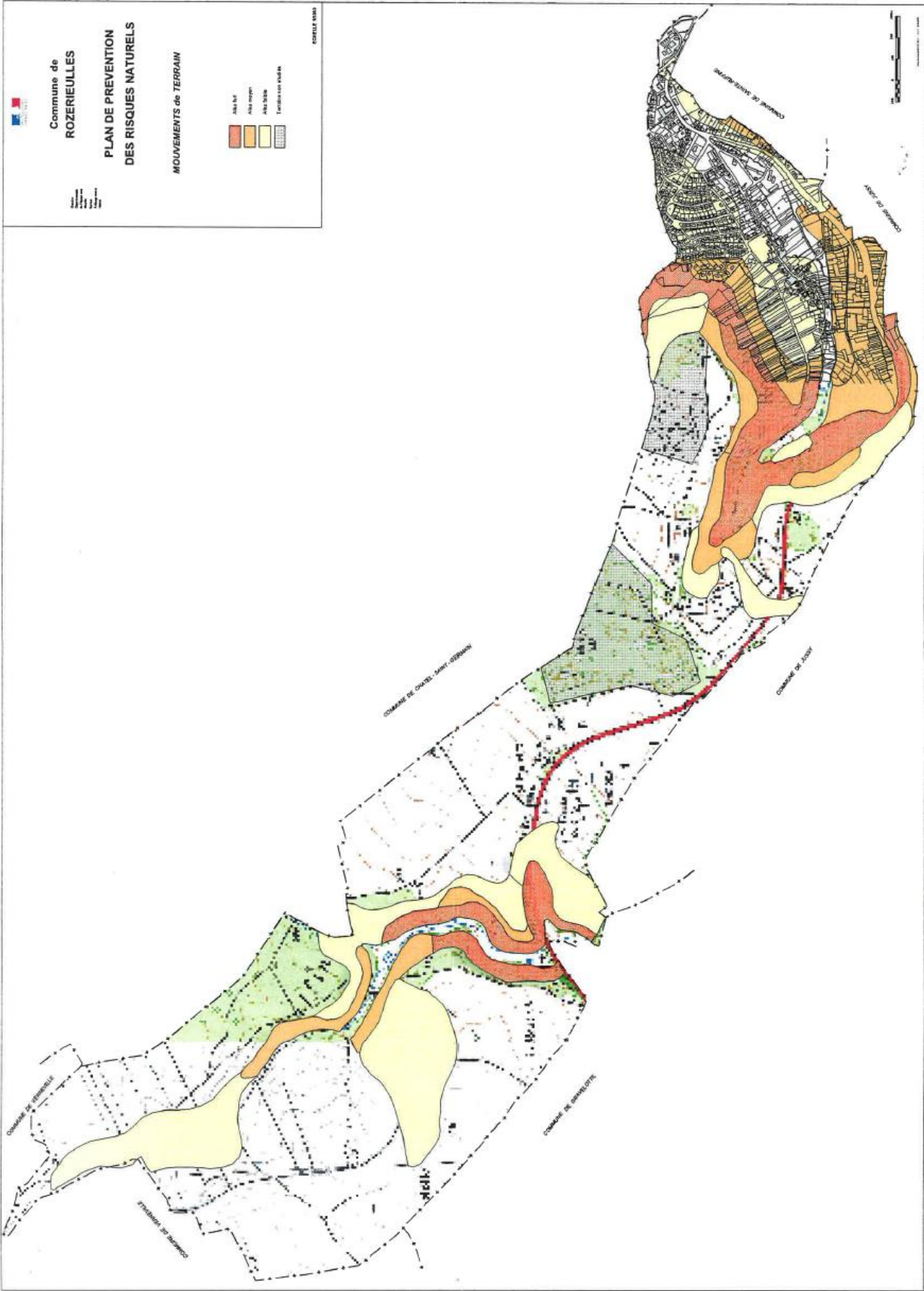


Exposition au retrait-gonflement des argiles

- Exposition forte
- Exposition moyen
- Exposition faible

Plus d'information sur <https://www.georisques.gouv.fr>

1.4. ALEAS DE MOUVEMENT DE TERRAIN





Une étude d'aléas mouvements de terrain a été réalisée sur la commune (données DDT57). En 2017, il n'existe cependant pas de PPR mouvements de terrain, concernant Rozérieulles.

Autres risques : voir les dispositions générales

Chapitre 1.6. PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES