

# COMMUNE DE VOLMERANGE LES MINES

## Plan Local d'Urbanisme

# 05 – Règlement

|                                             |            |                                 |
|---------------------------------------------|------------|---------------------------------|
| <b>Prescription de l'élaboration du PLU</b> | <b>DCM</b> | <b>26/11/2009 et 22/08/2012</b> |
| <b>Arrêt du projet de PLU</b>               | <b>DCM</b> | <b>17/02/2015</b>               |
| <b>Approbation du PLU</b>                   | <b>DCM</b> | <b>03/02/2016</b>               |
| <b>Modification simplifiée n°2</b>          | <b>DCM</b> | <b>25/06/2018</b>               |
| <b>Modification simplifiée n°3</b>          | <b>DCM</b> | <b>25/11/2019</b>               |
| <b>Modification simplifiée n°4</b>          | <b>DCM</b> | <b>12/10/2021</b>               |

Vu, pour être annexé à la délibération du 12/10/2021 approuvant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Volmerange-les-Mines.

Le Maire,

Maurice LORENTZ

# REGLEMENT P.L.U.

## SOMMAIRE

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>                                     | <b>3</b>  |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN                         | 4         |
| ARTICLE 2 - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES                                 | 4         |
| ARTICLE 3 - SITES ARCHEOLOGIQUES                                            | 6         |
| ARTICLE 4 - LEXIQUE                                                         | 7         |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>               | <b>8</b>  |
| Dispositions applicables à la ZONE UA                                       | 9         |
| Dispositions applicables à la ZONE UB                                       | 16        |
| Dispositions applicables à la ZONE UE                                       | 23        |
| Dispositions applicables à la ZONE UX                                       | 28        |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>           | <b>34</b> |
| Dispositions applicables à la ZONE 1AU                                      | 35        |
| Dispositions applicables à la ZONE 2AU                                      | 43        |
| Dispositions applicables à la ZONE 2AUX                                     | 47        |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>              | <b>52</b> |
| Dispositions applicables à la ZONE A                                        | 53        |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>              | <b>59</b> |
| Dispositions applicables à la ZONE N                                        | 60        |
| <b>ANNEXES</b>                                                              | <b>66</b> |
| 1. DEFINITIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES                                    | 66        |
| 2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES                                    | 66        |
| 3. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER                                     | 66        |
| 4. DEFINITIONS UTILES                                                       | 66        |
| 5. CHOIX DE VEGETAUX                                                        | 67        |
| 6. FASCICULE DE RECOMMANDATION CONCERNANT LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES | 68        |

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Volmerange-Les-Mines délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 et le plan de zonage à l'échelle de 1/2000, par tiré entrecoupé de croix.

## ARTICLE 2 - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

---

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

### 1. LES ZONES URBAINES "zones U"

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

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

☐ La zone UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

☐ La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

☐ La zone UE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs, de sports, d'accueil, de loisirs et d'enseignement.

☐ La zone UX

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

### 2. LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

▢ **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat sous forme d'opérations groupées et aux constructions à usage d'équipements collectifs et publics.

▢ **La zone 2 AU**

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

▢ **La zone 2 AUX**

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

**3. LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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

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

**4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

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

En zone N peut être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

-----

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

Pour les zones concernées par un ou plusieurs risques ou aléas et dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du règlement ou dans les servitudes en annexe du présent PLU, les occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 - SITES ARCHEOLOGIQUES

---

Le Service Régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologie de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.544, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) Modalité de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régionale de l'Archéologie) sont régies par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique.

En application des articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

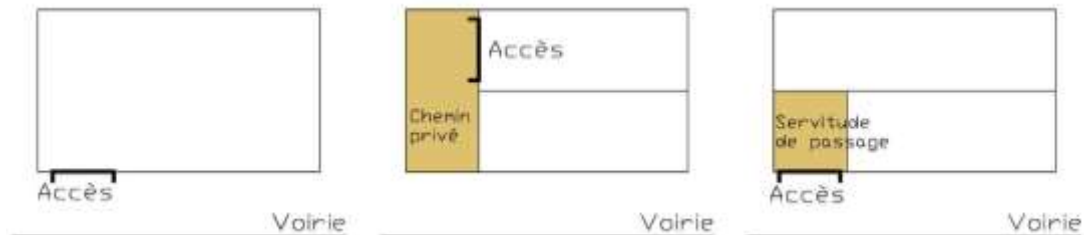
Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1er du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du patrimoine.

## ARTICLE 4 - LEXIQUE

**Accès** : point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



**Alignement** : l'alignement est la limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés (propriétés riveraines), quelle que soit la régularité de son tracé. La construction à l'alignement est l'édification au droit de cette limite, fixée par l'autorité administrative.

**Construction annexe** : Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité: garage, abri de jardin, abri à vélo, piscine, ...

**Clôture** : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

**Egout de toiture** : Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Façade** : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

**Façade principale** : C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis le domaine public ou "façade sur rue".

**Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

**Habitation** : Local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (logement, pavillon, hôtel, etc.).

**Installations classées pour la protection de l'environnement** :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du chapitre 2 du présent règlement.

**Voie publique ou privée ouverte à la circulation** : Constitue une voie, tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre aggloméré traditionnel de Volmerange-Les-Mines. Les caractéristiques urbanistiques essentielles (densité des constructions, implantation des constructions en ordre continu et souvent en alignement) et architecturales (volumétrie, façades, proportion des façades et des couvertures, couleurs) sont à préserver et à développer.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ▣ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- ▣ Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- ▣ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

#### ARTICLE 1 - UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs.
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.6 Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.7 Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.8 Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.9 Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.

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

- 2.1 Les constructions à destination d'artisanat, industriel, les entrepôts et les installations classées à condition : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- 2.2 Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que des animaux de basse-cour et que l'élevage de ces animaux soient exclusivement de type familial.
- 2.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel, de fourrage et de récoltes ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3 - UA : ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour une voie à double sens et 3.5 mètres d'emprise pour une voie à sens unique.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour, dans un rayon giratoire de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.

**3.2 Accès**

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

**ARTICLE 4 - UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

**4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées conformément à la réglementation en vigueur.

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

**4.2.2 Eaux pluviales**

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

#### 4.2.3 Ordures ménagères

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

#### 4.3 Electricité - Téléphone – Têledistribution

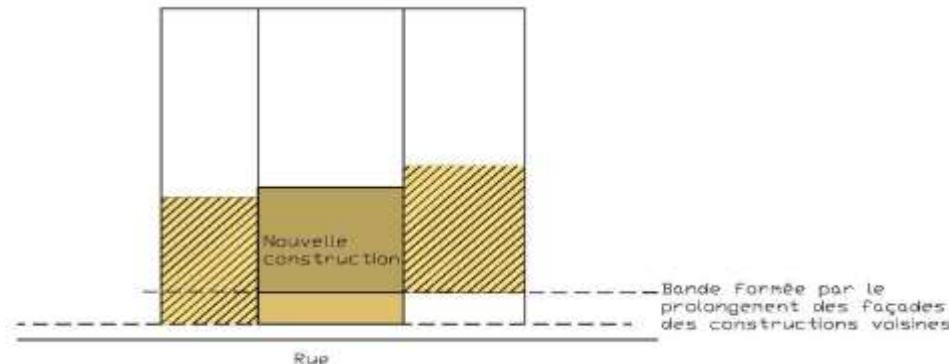
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

### ARTICLE 5 - UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

- 6.1** Sauf disposition particulière inscrite sur le plan de zonage, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. En cas de création de loggia, cette règle ne s'applique pas à la façade de la loggia la plus en retrait (façade arrière de la loggia).



- 6.2** Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- 6.3** En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 6.4** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.5** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.6** Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur.

---

**ARTICLE 7 - UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

- 7.1** En façade sur rue, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2** Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, ou dans les cas d'annexes et d'extensions :  
L'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à 4 mètres.
- 7.3** Au-delà d'une bande de 20 mètres comptés par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées telles que les abris de jardin.
- 7.4** En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 7.5** Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.6** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

---

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

---

Pas de prescription

---

**ARTICLE 9 - UA : EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription

---

**ARTICLE 10 - UA : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.
- 10.2** La hauteur des constructions est limitée à 6.50 m jusqu'à l'égout de toiture.
- 10.3** Pour les constructions annexes, la hauteur maximale autorisée hors tout est de 4.50m.
- 10.4** Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Cette prescription ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes.
- 10.5** Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

## ARTICLE 11 - UA : ASPECT EXTERIEUR

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

### DISPOSITIONS GENERALES

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

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

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 11.1 Toitures et volumes

Les toitures seront à deux pans avec le faîtage principal sensiblement parallèle à la rue sauf pour les extensions, auvents, annexes isolées 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.

Les pentes de toiture devront rester comprises entre 22 et 35 degrés sauf pour les extensions, annexes et vérandas.

#### Recommandations pour limiter l'impact sur l'environnement

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

#### 11.2 Façades et percements - fermetures

- En façade sur rue, les éléments en avancée hors marquises et petits auvents de 1 mètre maximum de profondeur sont interdits, les ouvertures en renforcement dans la façade tel que loggia sont autorisées.
- L'encadrement des portes de granges est à conserver dans leurs dimensions d'origine, sans exclure un aménagement des ouvrants.
- Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements en pierre doivent rester apparents. Cette prescription ne s'applique pas lors la mise en œuvre d'isolation par l'extérieur.

### 11.3 **Matériaux et colorations**

Sont autorisées en couverture :

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

Sont interdits en façade :

- le PVC, sauf pour les menuiseries
- la céramique
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

Coloration :

- Une palette des couleurs recommandées pour les façades et les huisseries a été réalisée par le CAUE de Moselle. Elle est consultable en mairie pour information.

### 11.4 **Murs, clôtures et usoirs**

Rappel : les anciens usoirs qui constituent aujourd'hui l'espace public devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

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

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

## ARTICLE 12 - UA : STATIONNEMENT

**12.1** Pour la création de logements dans les constructions existantes et pour les constructions nouvelle, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

|                                                       |                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation<br>(Studio à logement de 6 pièces ou plus) | 2 emplacements<br>+ 1 emplacement minimum pour 2 logements (visiteurs) à partir de 2 logements |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc.), des aires de stationnement pour visiteurs, judicieusement réparties, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

Le dimensionnement minimum à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50m X 2,50m

**12.2** La réalisation d'aires de stationnement, peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 100 mètres de rayon.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- 12.3** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.4** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

---

- 13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .
- 13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

#### **ARTICLE 14 - UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant.

#### **ARTICLE 15 - UA : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

#### **ARTICLE 16 - UA : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle comprend les cités, les extensions récentes, quelques immeubles collectifs ainsi que commerces et services de proximité.

La zone UB comprend un sous-secteur UBi qui correspond à un secteur inondable aux abords du ruisseau des 4 Moulins.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.

Cette zone est également concernée par la présence d'une canalisation de type gazoduc ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les ERP d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes sont interdits dans les zones d'effets létaux significatifs. Les ERP de 1ère à 3ème catégorie sont interdits dans les zones de premiers effets létaux pour la vie humaine.

La zone est concernée par des zones humides référencées dans le SAGE du Bassin ferrifère. Ces zones humides sont à préserver, restaurer et gérer de façon adéquate.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ☐ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- ☐ Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- ☐ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

#### ARTICLE 1 - UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 1.3 Les carrières ou décharges,
- 1.4 Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.6 Le stationnement de caravanes sur un même terrain,
- 1.7 Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.8 En secteur UBi, les locaux situés en sous-sol
- 1.9 Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent un accès individuel nouveau sur la RD58 et la RD15 hors agglomération.
- 1.10 A moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier ainsi que des espaces boisés classés (EBC), toute construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt

- 1.11** Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.12** Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.
- 1.13** Toute construction ou aménagement sur les zones humides référencées dans le SAGE du Bassin ferrifère.

## **ARTICLE 2 - UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1** Les constructions à destination d'artisanat, industriel, les entrepôts et les installations classées à condition : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- 2.2** Les constructions à usage agricole à condition qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel et de fourrage et de récoltes ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- 2.3** Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que des animaux de basse-cour et qu'ils soient exclusivement de type familial.
- 2.4** En secteur UBi, le rez-de-chaussée des constructions projetées sera situé à 0,50 mètre minimum au-dessus du terrain naturel avant remaniement.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 3 - UB : ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 Voirie**

- 3.1.1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2** Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour une voie à double sens et 3,5 mètres d'emprise pour une voie à sens unique.
- 3.1.3** Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4** Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.

### **3.2 Accès**

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

## **ARTICLE 4 - UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

## **4.2 Assainissement**

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

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

### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

## **4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

## **4.4 Ordures ménagères**

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

## **ARTICLE 5 - UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

---

- 6.1** La façade sur rue de la construction doit être implantée au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.  
[Conseils : lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul. Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 10 mètres de recul.]
- 6.2** Les structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 4.5m (hauteur limite des annexes isolées).
- 6.3** Les garages devront comporter un espace de stationnement (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale.
- 6.4** Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.5** Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.6** En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 6.7** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.8** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.9** Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur.

**ARTICLE 7 - UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

- 7.1** La construction sera :
- soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
  - soit à 4 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).
- 7.2** Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3** En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 7.4** Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.5** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

Néant

**ARTICLE 9 - UB : EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1** L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60 % de la surface du terrain se rapportant à la zone UB.
- 9.2** Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois.
- 9.3** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 9.4** En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

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

---

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.
- 10.2** La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, avec une distance maximale de 5 m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture
  - 7,50 m hors tout pour les toitures terrasses.
  - 4,5 m hors tout pour les abris de jardins et annexes isolés
- 10.3** Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.4** Lors d'une modification de construction existante, 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.

**ARTICLE 11 - UB : ASPECT EXTERIEUR**

---

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

### 11.1 Dispositions générales

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

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

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11.2 Toitures

Les toitures ne pourront avoir une pente supérieure à 35 degrés.

### 11.3 Matériaux et coloration

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

Une palette des couleurs recommandées pour les façades et les huisseries a été réalisée par le CAUE de Moselle. Elle est consultable en mairie pour information.

### 11.4 Murs, clôtures

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

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

## ARTICLE 12 - UB : STATIONNEMENT

12.1 Pour la création de logements dans les constructions existantes et pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation<br>Studio à logement de 6 pièces ou plus           | 3 emplacements dont 2 extérieurs (toute place réalisée dans le périmètre d'emprise au sol du bâtiment ne sera pas considérée comme place extérieure)<br>+ 1 emplacement minimum pour 2 logements (visiteurs) à partir de 2 logements |
| Commerces supérieurs à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente | 1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                 |

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc.), des aires de stationnement pour visiteurs, judicieusement réparties, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

Le dimensionnement minimum à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50m X 2,50m

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

**12.3** La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 100 mètres de rayon.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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

**13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .

**13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

**13.3** Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics d'un seul tenant.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 - UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 15 - UB : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

### **ARTICLE 16 - UB : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée aux équipements et aux services publics ou de fonction collective (Administration, sécurité, santé, éducation, culture, sport, loisirs, services sociaux ...).

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.

Cette zone est également concernée par la présence d'une canalisation de type gazoduc ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les ERP d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes sont interdits dans les zones d'effets létaux significatifs. Les ERP de 1ère à 3ème catégorie sont interdits dans les zones de premiers effets létaux pour la vie humaine.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ☐ L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable. Elles doivent respecter les prescriptions pouvant se trouver dans l'article 11.
- ☐ Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- ☐ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

### ARTICLE 1 - UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.5 Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.6 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 1.7 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.
- 1.8 Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.9 Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.

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

- 2.1** Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont liées à des équipements ou services publics ou de fonction collective (Administration, sécurité, santé, éducation, culture, sport, loisirs, services sociaux ...).
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux, d'artisanat, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration de commerce, d'entrepôt.
  - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de stationnement.
  - Les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tel que pylône...
  - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux activités de réparation ou de maintenance des matériels utilisés par le service public.
- 2.2** Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
- soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
  - soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- 2.3** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 3 - UE : ACCES ET VOIRIE

### 3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour une voie à double sens et 3.5 mètres d'emprise pour une voie à sens unique.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise.

### 3.2 Accès

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

## ARTICLE 4 - UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1 Eau potable

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

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

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

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

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

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

### 4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

### 4.4 Ordures ménagères

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

## ARTICLE 5 - UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant.

---

**ARTICLE 6 - UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1** Les constructions devront être édifiées soit en limite d'alignement, soit en recul de 1 mètre minimum compté depuis la limite de l'emprise de la voie.
- 6.2** Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur.
- 6.3** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

---

**ARTICLE 7 - UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

- 7.1** La construction sera :
- soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
  - soit à 1 mètre 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)
- 7.2** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

---

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

---

Néant

---

**ARTICLE 9 - UE : EMPRISE AU SOL**

---

Néant.

---

**ARTICLE 10 - UE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.
- 10.2** La hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

---

**ARTICLE 11 - UE : ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

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

#### **ARTICLE 12 - UE : STATIONNEMENT**

---

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 12.2** Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.3** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.4** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

---

- 13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .
- 13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

#### **ARTICLE 14 - UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant.

#### **ARTICLE 15 - UE : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

#### **ARTICLE 16 - UE : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UX comprend un sous-secteur UXh où les constructions à vocation d'habitat sont également autorisées sous conditions.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.

Cette zone est également concernée par la présence d'une canalisation de type gazoduc ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les ERP d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes sont interdits dans les zones d'effets létaux significatifs. Les ERP de 1ère à 3ème catégorie sont interdits dans les zones de premiers effets létaux pour la vie humaine.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ☐ L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable. Elles doivent respecter les prescriptions pouvant se trouver dans l'article 11.
- ☐ Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- ☐ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

#### ARTICLE 1 - UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les dépôts de déchets de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.2 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.3 Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.4 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.
- 1.5 Les carrières ou décharges.
- 1.6 A moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier ainsi que des espaces boisés classés (EBC), toute construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- 1.7 En secteur UXh, toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
- 1.8 Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.9 Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.

## ARTICLE 2 - UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** En secteur UX : Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
  - que la surface réservée à l'habitation soit limitée à 20% de la surface de plancher totale sans pour autant dépasser 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - qu'elles soient destinées au logement pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 2.2** En secteur UXh : Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 logements ;
  - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- 2.3** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.4** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 3 - UX : ACCES ET VOIRIE

### 3.1 Voirie en zone UX

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 7,50 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise.

### 3.2 Voirie en zone UXh

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour une voie à double sens et 3.5 mètres d'emprise pour une voie à sens unique.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise.
- 3.1.5 Pour les voiries principales, l'emprise de la voie sera au moins de 6.8 mètres avec une largeur de 1.80 mètres réservée aux piétons. Un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple) et des emplacements de stationnement y seront aménagés.

Les voiries secondaires de desserte seront des chaussées mixtes, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.

### **3.3 Accès**

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

## **ARTICLE 4 - UX : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

### **4.3 Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

### **4.4 Ordures ménagères**

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

## **ARTICLE 5 - UX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

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

---

**En secteur UX :**

- 6.1** Les constructions devront être réalisées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement.
- 6.2** Le long de la RD 58, les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de cette voie.
- 6.3** Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.4** Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.5** En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 6.6** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.7** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.8** Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur.

**Dans le secteur UXh :**

- 6.9** La façade sur rue de la construction doit être implantée au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.  
[Conseils : lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul. Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 10 mètres de recul.]
- 6.10** Les structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 4.5m (hauteur limite des annexes isolées).
- 6.11** Les garages devront comporter un espace de stationnement (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale.

**ARTICLE 7 - UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

- 7.1** La construction sera :
  - soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
  - soit à 4 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)
- 7.2** Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3** Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.4** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

Néant.

## **ARTICLE 9 - UX : EMPRISE AU SOL**

---

En secteur UX : pas de prescription

En secteur UXh : L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain se rapportant à la zone

## **ARTICLE 10 - UX : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1** 10.1 La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.

**10.2** 10.2 Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

**10.3** En secteur UX :

La hauteur des constructions est limitée à 9 m jusqu'à l'égout de toiture.

**10.4** En secteur UXh :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6,50 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, avec une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture
- 7,50 m hors tout pour les toitures terrasses
- 4,5 m hors tout pour les abris de jardins et annexes isolés

## **ARTICLE 11 - UX : ASPECT EXTERIEUR**

---

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

**11.2** L'implantation de panneaux publicitaires est soumise à déclaration selon le code de l'environnement.

**11.3** Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments, de préférence végétaux, assureront cette protection visuelle.

## **ARTICLE 12 - UX : STATIONNEMENT**

---

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 12.2** Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.3** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.4** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

## **ARTICLE 13 - UX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1** Les aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .
- 13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

## **ARTICLE 14 - UX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant.

## **ARTICLE 15 - UX : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

## **ARTICLE 16 - UX : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU, des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU, et le cas échéant par les schémas d'aménagement généraux avec lesquels les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AU comprend un sous-secteur 1AUa où les constructions au coup par coup sont autorisées.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.

Cette zone est également concernée par la présence d'une canalisation de type gazoduc ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les ERP d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes sont interdits dans les zones d'effets létaux significatifs. Les ERP de 1ère à 3ème catégorie sont interdits dans les zones de premiers effets létaux pour la vie humaine.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ☐ L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable. Elles doivent respecter les prescriptions pouvant se trouver dans l'article 11.
- ☐ Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- ☐ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

#### ARTICLE 1 - 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.6 Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.7 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.8 Les constructions à usage industriel ou agricole
- 1.9 Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent un accès individuel nouveau sur la RD58 et la RD15 hors agglomération

- 1.10** A moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier ainsi que des espaces boisés classés (EBC), toute construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- 1.11** Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
- 1.12** Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.13** Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.

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

---

- 2.1** Les constructions à usage :
- d'habitations et leurs dépendances,
  - hôtelier,
  - de commerce, d'artisanat,
  - de bureaux ou de services,
  - de stationnement,
- à condition :
- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 logements ; sauf dans le secteur 1 AUa, où les constructions au coup par coup sont autorisées.
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
  - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- 2.2** Les installations classées :
- à condition :
- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
- 2.3** Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone
- 2.4** Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils respectent le règlement de la zone.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 3 - 1AU : ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour une voie à double sens et 3.5 mètres d'emprise pour une voie à sens unique.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise.
- 3.1.5 Pour les voiries principales, une largeur de 1.80 mètres sera réservée aux piétons. Un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple) et des emplacements de stationnement y seront aménagés.
- Les voiries secondaires de desserte seront des chaussées mixtes, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.

**3.2 Accès**

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

**ARTICLE 4 - 1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

**4.2 Assainissement**

**4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

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

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

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

#### 4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

4.3.2 Ces réseaux pourront être provisoirement réalisés en aérien lorsque les opérations d'aménagement ne portent pas sur l'ensemble de la zone.

#### 4.4 Ordures ménagères

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

### ARTICLE 5 - 1AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription

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

---

6.1 La façade sur rue de la construction doit être implantée au minimum à 3 mètres et au maximum à 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

[Conseils : lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul. Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 10 mètres de recul.]

6.2 Les structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 4.5m (hauteur limite des annexes isolées).

6.3 Les garages devront comporter un espace de stationnement (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale.

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

6.5 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

6.6 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.7

Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- 6.8 Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur.

---

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

---

- 7.1** La construction sera :
- soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
  - soit à 4 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)
- 7.2** Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3** Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.4** En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 7.5** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

---

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

---

Pas de prescription

---

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

---

- 9.1** L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 9.2** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 9.3** En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

---

**ARTICLE 10 - 1AU : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.
- 10.2** La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, avec une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture
  - 7,50 m hors tout pour les toitures terrasses.
  - 4,5 m hors tout pour les abris de jardins et annexes isolés

- 10.3** Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.4** Rue Jean-Marie PELT, la hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 m. (Cette règle a été reprise de l'ancien POS, pour une harmonie des contraintes avec les constructions existantes)

## ARTICLE 11 - 1AU : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 Dispositions générales

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

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

*Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11.2 Toitures

Les toitures ne pourront avoir une pente supérieure à 35 degrés. Les toitures plates sont donc autorisées.

### 11.3 Matériaux et coloration

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Une palette des couleurs recommandées pour les façades et les huisseries a été réalisée par le CAUE de Moselle. -Elle est consultable en mairie pour information.
- L'installation en façade sur rue, de système de climatisation, d'outils techniques divers, y compris postérieurement à la construction principale, est interdite si elle n'est pas dissimulée par un dispositif dans l'harmonie de la façade.

### 11.4 Murs, clôtures

Les clôtures en avant de la façade sur rue ne pourront pas dépasser 1,40 mètres de hauteur. Elles seront constituées:

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

**ARTICLE 12 - 1AU : STATIONNEMENT**

- 12.1** Pour la création de logements dans les constructions existantes et pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation<br>1 pièce à 3 pièces                                 | 2 emplacements<br>+ 1 emplacement minimum pour 2 logements (visiteurs) à partir de 2 logements                                                                                                                                                                                                                           |
| Habitation<br>4 pièces à 6 pièces ou plus                        | 3 emplacements<br>dont minimum 2 extérieurs (toute place réalisée dans le périmètre d'emprise au sol du bâtiment ne sera pas considérée comme place extérieure / les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)<br>+ 1 emplacement minimum pour 2 logements (visiteurs) à partir de 2 logements |
| Habitation : logement sénior, 1 pièce à 3 pièces                 | 1 emplacement                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Commerces supérieurs à 100 m <sup>2</sup><br>de surface de vente | 1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), des aires de stationnement pour visiteurs, judicieusement réparties, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

Le dimensionnement minimum à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5,50 m X 2,50 m.

- 12.2** Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.3** La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 100 mètres de rayon.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 12.4** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.5** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

---

- 13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .
- 13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- 13.3** Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics.
- 13.4** Les surfaces en pleine terre ne devront pas être inférieures à 25% de la surface globale du terrain. Les superficies de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul de ces surfaces, dans la limite de 50% de leur surface. Les essences végétales locales (voir annexe 5), ainsi que les végétaux comestibles seront privilégiées.

### **Espaces boisés Classés :**

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

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

## **ARTICLE 14 - 1AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE 15 - 1AU : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

## **ARTICLE 16 - 1AU : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Dans le cas de logements collectifs, les dispositifs individuels de réception de type antenne ou parabole seront substitués par un dispositif collectif.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et les voies publiques.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable. Elles doivent respecter les prescriptions pouvant se trouver dans l'article 11.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- ⇒ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

#### ARTICLE 1 - 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
- 1.2 Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2 AU 2.
- 1.3 Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.4 Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.

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

- 2.1 Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'aménagement, à la création d'espaces publics ou à l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - 2AU : ACCES ET VOIRIE

Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit.

## **ARTICLE 4 - 2AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

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

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

### **4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE 5 - 2AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## **ARTICLE 6 - 2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

---

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

---

La construction sera :

- soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
- soit à 1 mètre 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)

---

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

---

Néant.

---

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

---

Néant.

---

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

---

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.
- 10.2** La hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

---

**ARTICLE 11 - 2AU : ASPECT EXTERIEUR**

---

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

---

**ARTICLE 12 - 2AU : STATIONNEMENT**

---

Néant.

---

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

---

- 13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .
- 13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

**Espaces boisés Classés :**

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

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

**ARTICLE 14 - 2AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant.

**ARTICLE 15 - 2AU : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

**ARTICLE 16 - 2AU : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen.

Cette zone est également concernée par la présence d'une canalisation de type gazoduc ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les ERP d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes sont interdits dans les zones d'effets létaux significatifs. Les ERP de 1ère à 3ème catégorie sont interdits dans les zones de premiers effets létaux pour la vie humaine.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ☐ L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable. Elles doivent respecter les prescriptions pouvant se trouver dans l'article 11.
- ☐ Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- ☐ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

#### ARTICLE 1 - 2AUX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les dépôts de déchets de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.2 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.3 Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.4 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination agricole.
- 1.5 Les carrières ou décharges.
- 1.6 A moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier ainsi que des espaces boisés classés (EBC), toute construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- 1.7 Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.8 Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.
- 1.9 Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

#### ARTICLE 2 - 2AUX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les équipements d'infrastructures, les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements, les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, à condition d'être compatibles avec un futur aménagement de la zone.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

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

**ARTICLE 3 - 2AUX : ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Voirie**

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.3.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 7,50 mètres d'emprise.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.3.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.

**3.2 Accès**

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

**ARTICLE 4 - 2AUX : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

**4.2 Assainissement**

**4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

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

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

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

#### 4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

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

### ARTICLE 5 - 2AUX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant.

### ARTICLE 6 - 2AUX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

---

- 6.1 La façade de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

### ARTICLE 7 - 2AUX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

---

- 7.1 La construction sera :
  - soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
  - soit à 4 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)
- 7.2 Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3 Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

Néant.

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

---

Néant.

**ARTICLE 10 - 2AUX : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.
- 10.2** La hauteur des constructions est limitée à 9 m jusqu'à l'égout de toiture.
- 10.3** Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

**ARTICLE 11 - 2AUX : ASPECT EXTERIEUR**

---

- 11.1** Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- 11.2** L'implantation de panneaux publicitaires est soumise à déclaration selon le code de l'environnement.
- 11.3** Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.

**ARTICLE 12 - 2AUX : STATIONNEMENT**

---

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 12.2** Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.3** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.4** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

---

- 13.1** Les aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .
- 13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

### **Espaces boisés Classés :**

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

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

## **ARTICLE 14 - 2AUX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Pas de prescription

## **ARTICLE 15 - 2AUX : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

## **ARTICLE 16 - 2AUX : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- ▣ Le sous-secteur Aa, correspondant à des zones non constructibles
- ▣ Le sous-secteur Ab, correspondant à des zones comportant des bâtiments existants pouvant changer de destination

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen à moyen, ainsi que par des risques d'aléas miniers.

Cette zone est également concernée par la présence d'une canalisation de type gazoduc ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les ERP d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes sont interdits dans les zones d'effets létaux significatifs. Les ERP de 1ère à 3ème catégorie sont interdits dans les zones de premiers effets létaux pour la vie humaine.

La zone est concernée par des zones humides référencées dans le SAGE du Bassin ferrifère. Ces zones humides sont à préserver, restaurer et gérer de façon adéquate.

La zone est concernée par le risque minier. Selon les orientations de la DTA, les zones d'aléas miniers sont inconstructibles pour de nouvelles constructions. Pour les constructions existantes, seront autorisées les mutations simples et courantes telles que les réhabilitations, les changements de destination et, sous réserve de ne pas aggraver l'incidence de l'affaissement potentiel sur les constructions principales, les petites extensions et annexes. Ces zones d'aléas miniers sont reportées sur le plan de zonage pour information.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ▣ L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable. Elles doivent respecter les prescriptions pouvant se trouver dans l'article 11.
- ▣ Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- ▣ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

## ARTICLE 1 - A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article A 2.
- 1.2 En secteur Aa, toute construction.
- 1.3 A moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier ainsi que des espaces boisés classés (EBC), toute construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- 1.4 Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.5 Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.
- 1.6 Toute construction ou aménagement sur les zones humides référencées dans le SAGE du Bassin ferrifère.
- 1.7 Toute nouvelles constructions dans la zone d'aléas miniers, sauf pour les constructions existantes, pour lesquelles seront autorisées les mutations simples et courantes telles que les réhabilitations, les changements de destination et, sous réserve de ne pas aggraver l'incidence de l'affaissement potentiel sur les constructions principales, les petites extensions et annexes.

## ARTICLE 2 - A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

---

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres d'un ensemble de bâtiments existants de l'exploitation concernée, sur une même unité foncière.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, d'équipements et infrastructures publics, ou liés à des contraintes d'exploitation agricole.
- 2.5 En sous-secteurs Ab, les constructions sont autorisées à condition soit :
- qu'elles soient un changement de destination d'un bâtiment existant
  - qu'elles soient une extension d'un bâtiment existant de moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol

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

## ARTICLE 3 - A : ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1 Voirie

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

### **3.2 Accès**

- 3.2.1 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
- 3.2.2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise de l'accès est fixée à 3,50m.
  - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.3. Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit.

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

---

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

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

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

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

### **4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères**

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

### **ARTICLE 5 - A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription

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

---

- 6.1** Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.3** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

- 7.1** La construction sera :
  - soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
  - soit à 4 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)
- 7.2** Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3** Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.4** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE 9 - A : EMPRISE AU SOL**

---

Néant

## ARTICLE 10 - A : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.
- 10.2** La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres hors tout. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.3** La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à :
- 6,5 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, avec une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture
  - 7,5 m hors tout pour les toitures terrasses.
  - 4,5 m hors tout pour les abris de jardins et annexes isolés
- 10.4** Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

## ARTICLE 11 - A : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- 11.1** Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
- le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements,
  - l'adaptation au sol.
- 11.2** Les clôtures éventuelles seront constituées soit d'éléments végétaux, soit d'éléments simples (poteaux bois ou métal avec grillage).

## ARTICLE 12 - A : STATIONNEMENT

---

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.3** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

---

- 13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .
- 13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

#### **Espaces boisés Classés :**

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

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

### **ARTICLE 14 - A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE 15 - A : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

### **ARTICLE 16 - A : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend 3 sous-secteurs :

- ⇒ Le sous-secteur Nj, correspondant à des zones de jardins
- ⇒ Le sous-secteur NI, correspondant à des zones d'équipements collectifs et d'aménagement pour les loisirs (sports, détente, ...)
- ⇒ Le sous-secteur Nc, correspondant à une zone de constructions et installations liées à la collecte, à l'extraction et au traitement des matériaux destinés ou au remblaiement des carrières.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen à moyen, ainsi que par des risques d'aléas miniers.

Cette zone est également concernée par la présence d'une canalisation de type gazoduc ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les ERP d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes sont interdits dans les zones d'effets létaux significatifs. Les ERP de 1ère à 3ème catégorie sont interdits dans les zones de premiers effets létaux pour la vie humaine.

La zone est concernée par des zones humides référencées dans le SAGE du Bassin ferrifère. Ces zones humides sont à préserver, restaurer et gérer de façon adéquate.

La zone est concernée par le risque minier. Selon les orientations de la DTA, les zones d'aléas miniers sont inconstructibles pour de nouvelles constructions. Pour les constructions existantes, seront autorisées les mutations simples et courantes telles que les réhabilitations, les changements de destination et, sous réserve de ne pas aggraver l'incidence de l'affaissement potentiel sur les constructions principales, les petites extensions et annexes. Ces zones d'aléas miniers sont reportées sur le plan de zonage pour information.

La zone est concernée par une cavité souterraine (hors mine), appelée « Trou du Chien ». Dans la zone d'influence forfaitaire de 50m autour de cette cavité, toute construction est interdite. Cette cavité est reportée sur le plan de zonage pour information.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- ⇒ L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable. Elles doivent respecter les prescriptions pouvant se trouver dans l'article 11.
- ⇒ Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- ⇒ Sont interdites de démolir, les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver.

## ARTICLE 1 - N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article N 2.
- 1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
- 1.3 Toute nouvelle construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.4 Toute nouvelle construction sur l'emprise d'un élément naturel remarquable.
- 1.5 Toute construction ou aménagement sur les zones humides référencées dans le SAGE du Bassin ferrifère.  
La zone est concernée par des zones humides référencées dans le SAGE du Bassin ferrifère. Ces zones humides sont à préserver, restaurer et gérer de façon adéquate.
- 1.6 Toute nouvelle construction dans la zone d'aléas miniers, sauf pour les constructions existantes, pour lesquelles seront autorisées les mutations simples et courantes telles que les réhabilitations, les changements de destination et, sous réserve de ne pas aggraver l'incidence de l'affaissement potentiel sur les constructions principales, les petites extensions et annexes.
- 1.7 Toute nouvelle construction dans le périmètre d'influence forfaitaire de 50m autour des cavités souterraines.

## ARTICLE 2 - N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

---

- 2.1 Les ouvrages techniques et équipements publics à conditions qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Les aménagements, installation et constructions y compris celles à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 2.4 La réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de : gîte rural, ferme auberge.
- 2.5 En zones Nj1 et Nj2, les abris de jardin ainsi que les piscines sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions.
- 2.6 En zone Nj2, toute autre annexe est interdite.
- 2.7 En zone Nj1, les garages sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
- 2.8 L'extension d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol des constructions existantes sans changement d'affectation.
- 2.9 En secteur Nc, les constructions et installations à condition d'être liées à la collecte, à l'extraction et au traitement des matériaux destinés ou au remblaiement des carrières.
- 2.10 En secteur Nl, les constructions de bâtiments ou d'ouvrages techniques, à condition qu'elles soient à destination d'équipements collectifs ou d'aménagement pour les loisirs (sports, détente, ...).
- 2.11 Les constructions de bâtiments ou d'ouvrages techniques, à condition qu'elles soient à destination d'équipements publics, qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'elles soient d'intérêt collectif.

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

**ARTICLE 3 - N : ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Voirie**

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

**3.2 Accès**

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

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

3.2.2. Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit.

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

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

**4.1 Eau potable**

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

**4.2 Assainissement**

**4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

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

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

**4.2.2 Eaux pluviales**

Toute nouvelle construction d'habitation devra mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'utilisation domestique.

Toute nouvelle construction devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux de pluie pour limiter le rejet vers les réseaux ou les exutoires naturels.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur la parcelle, un dispositif de rétention des eaux pluviales, muni d'un régulateur de débit, est obligatoire. Celui-ci sera raccordé au réseau, s'il existe, et le débit de fuite limité vers le réseau sera prescrit par les services compétents.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

#### **4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères**

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

### **ARTICLE 5 - N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1** Les constructions devront être édifiées soit en limite d'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et des chemins ruraux.
- 6.2** Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.3** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

- 7.1** La construction sera :
  - soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
  - soit à 4 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)
- 7.2** Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3** Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.4** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

---

Pas de prescription.

## ARTICLE 9 - N : EMPRISE AU SOL

---

Rappel de l'article 2 :

- ⇒ En zone Nj1 et Nj2, les abris de jardin ainsi que les piscines sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions.
- ⇒ En zone Nj1, les garages sont autorisés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol. En zone Nj2, les garages sont interdits.
- ⇒ En secteur Nj1 et Nj2, les abris de jardin auront une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>

## ARTICLE 10 - N : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout remaniement, par rapport au niveau le plus haut du terrain d'assiette de la construction. Le terrain d'assiette correspond à la projection de la construction au sol, sans les débords.
- 10.2** La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres hors tout. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.3** La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à :
- 6,5 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, avec une distance maximale de 5 m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture
  - 7,5 m hors tout pour les toitures terrasses.
  - 4,5 m hors tout pour les abris de jardins et annexes isolés
- 10.4** Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

## ARTICLE 11 - N : ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 Dispositions générales

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

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

## **ARTICLE 12 - N : STATIONNEMENT**

---

- 12.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.3** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

---

- 13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... .
- 13.2** 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 6 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

### **Espaces boisés Classés :**

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

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

## **ARTICLE 14 - N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE 15 - N : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Néant.

## **ARTICLE 16 - N : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## ANNEXES

## 5. CHOIX DE VEGETAUX

Listes non exhaustives d'essences régionales.

### Essences régionales :

- ☐ plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- ☐ plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- ☐ plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

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

| ARBUSTES              |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Nom français          | Nom latin            |
| Amelanchier           | Amelanchier ovalis   |
| Aubépine              | Crataegus oxyacantha |
| Baguenaudier          | Colutea arborescens  |
| Buis                  | Buxus sempervirens   |
| Cassis                | Ribes nigrum         |
| Cerisier              | Cerasus avium        |
| Cerisier à grappes    | Prunus padus         |
| Cerisier de Ste Lucie | Prunus mahaleb       |
| Cognassier domestique | Cydonia vulgaris     |
| Cornouiller mâle      | Cornus mas           |
| Cornouiller sanguin   | Cornus sanguinea     |
| Cytise                | Laburnum anagyroides |
| Eglantier             | Rosa canina          |
| Fusain d'Europe       | Evonymus europaeus   |
| Genêt à balais        | Cytisus scoparius    |
| Groseille à grappes   | Ribes rubrum         |
| Lilas                 | Syringa vulgaris     |
| Mirabellier           |                      |
| Noisetier             | Corylus avellana     |
| Poirier               | Pyrus communis       |
| Pommier               | Pyrus malus          |
| Prunellier            | Prunus spinosa       |
| Prunier myrobolan     | Prunus cerasifera    |
| Saule cendré          | Salix cinerea        |
| Saule marsault        | Salix caprea         |
| Sureau noir           | Sambucus nigra       |
| Troène commun         | Ugustrum vulgare     |
| Viome lantane         | Viburnum lantana     |
| Viome obier           | Viburnum opulus      |

