

COMMUNE DE DIEDENDORF



PLAN LOCAL D'URBANISME



L'école – la Mairie



Le château de DIEDENDORF



Vue de DIEDENDORF depuis la RD 8

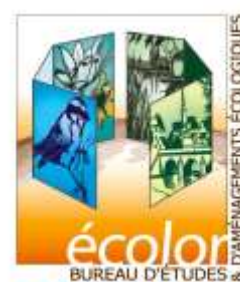


Rue principale

D - REGLEMENT

Dossier annexé à la DCM du 20.02.2021

Le Maire
M. Jacky EBERHARD



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 4 -PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 5 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I **- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DIEDENDORF et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 30 mars 1990.

ARTICLE II **- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

- Ua :** le secteur de bâti ancien
- Ub :** le secteur de bâti récent
- Uaj :** le secteur situé à l'arrière des habitations où sont autorisés les garages, annexes, dépendances, piscines et abris de jardins
- Ue :** la secteur réservé aux activités sportives et de loisirs.

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones et secteurs suivants :

- IAU :** la zone à urbaniser à court terme.
- IAUh :** le secteur à urbaniser au Sud du château.
- 2AU :** la zone à urbaniser à long terme

II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

la **zone agricole A** et les secteurs qui la constituent :

- Aa :** correspond aux espaces agricoles non constructibles,
- Ac :** correspond aux espaces agricoles, dans lequel les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole sont autorisées.

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

- N :** la zone naturelle à préserver
- Nj :** les secteurs de jardins à l'arrière des parcelles.
- Nf :** le secteur couvert par la forêt,
- Ne :** le secteur d'étang de pêche,
- Np :** le secteur du château et son parc,
- Ns :** le secteur de stockage.
- Nm :** le secteur de l'ancien moulin.

La trame grisée représente les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarre.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBANISEE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone Ua est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au centre ancien du village de Diedendorf.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal et qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Le secteur Uaj correspond à un secteur inconstructible pour des constructions à usage d'habitation. En revanche, sont autorisés les dépendances, annexes.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

* En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Concernant les constructions nouvelles sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'artisanat (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation agricole (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'entrepôts (sauf dans le cas visés à l'article 2),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur $>$ ou $=$ à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),

Dans le secteur Uaj, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article Ua2.

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage agricole** sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations existantes à la date d'opposabilité du PLU.
- **Les constructions à usage d'entrepôts**, à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.
- **Les constructions à usage d'artisanat**, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur $>$ ou $=$ à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

Dans le secteur Uaj sont autorisées :

- les dépendances, annexes des constructions à usage d'habitation et abris de jardin, dans les conditions fixées en Ua9 et Ua10.
- les constructions et installations nécessaires au services public ou d'intérêt collectif.

Ces règles s'appliquent également aux terrains issus de la division parcellaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.

- VOIRIE

. Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, si nécessaire.

ARTICLE Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

- EAUX PLUVIALES

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public (s'il existe) après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne de construction des maisons existantes.

En cas de décrochement entre les maisons qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'une ou l'autre de ces maisons, soit être implanté entre ces deux limites.

6.2. Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.3. Il sera autorisé de construire d'autres constructions dans la partie arrière des constructions déjà existantes, en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.4. Pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Pour les terrains bordés par deux voies, cette règle s'applique uniquement à la voie principale.

6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.6. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: △△△△△△△△,

7.1.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.1.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 0,60 mètres.

7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : △△△△△△△△

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. La règle indiquée en 7.2.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation ne sera obligatoire que sur une limite séparative.

Dans ce cas, si une largeur de façade est laissée libre sur rue, un mur opaque avec possibilités de percements (porches...) d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées aux articles Ua6.3 et Ua6.4.

7.2.3. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière des bâtiments déjà existants. Les constructions seront implantées soit en limite séparative ou en recul d'une distance minimale de 0,60 mètre par rapport aux limites séparatives.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance de 3 mètres entre deux bâtiments peut être exigée.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Uaj, l'emprise des dépendances et annexes à l'habitation, par unité foncière, est limitée à 60 m².

ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : $\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle$

. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et de 15 mètres à la faîtière.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1.2 Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole : $\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle\triangle$

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 15 mètres à la faîtière.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1.3. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne devra pas excéder 15 mètres à la faîtière. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Il n'y a pas de règle de hauteur à l'égout de toiture.

10.1.4. **Dans le secteur Uaj**, la hauteur des dépendances et annexes à l'habitation ne doit pas excéder 4,5 mètres.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.1.5. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article Ua6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Les règles précisées à cet article Ua10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs et les bâtiments publics. Pour ces bâtiments, cet article est non règlementé.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol.

11.1. Dessin général des façades

Le long des rues indiquées au plan par le symbole : ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲

11.1.1. Les façades seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (plus hautes que larges) réparties, selon le rythme des travées de la maison.

11.1.2. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.

11.1.3. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.

11.1.4. Sont interdits les saillies de balcons,

11.1.5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal (le plus long) suivra l'axe de la voie.

11.2.2. La toiture sera à deux pans.

11.2.3. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 50° toutefois, les constructions à usage agricole, ou d'activités autorisées dans la zone pourront avoir une pente de toiture moindre sans pour autant que celle-ci ne puisse être inférieure à 20°. Les constructions à un seul niveau pourront avoir également une pente de toiture moindre sans pour autant que celle-ci ne puisse être inférieure à 30°.

11.2.4. Les parties des toitures correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, et autres bâtiments annexes pourront avoir des pentes inférieures à 40°.

11.2.5. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge à brun, excepté pour les vérandas et les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable, qui sont autorisés quel que soit leur couleur. Ces derniers devront avoir des teintes satinées et sombres et être localisés dans la partie basse de la toiture.

La coloration des parables devra respecter les teintes de leur support et l'implantation se fera en dessous des lignes de faitage.

11.2.6. Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.3. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

La coloration des enduits se référera au nuancier de couleur, annexé au PLU, consultable en mairie.

11.4. Autres.

Les paraboles en façades sur rue sont interdites.

ARTICLE Ua12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres / 2,50 mètres au moins. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

12.2. Normes de stationnement

Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement par tranche de 100 m ² de SHON	2 avec un maximum de 2 places par logement
Bureaux, commerces, artisanat	1 par 50 m ² de SHON

- La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- En cas d'extension limitée à 20 m² de SHON, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

La zone Ub est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit des extensions urbaines totalement ou partiellement bâties, moins denses que le village ancien.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal et qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Dans la zone Ub, il existe un secteur soumis au risque d'inondation de la Sarre, repéré sur le plan de zonage, par une trame particulière. Ce secteur inondable est classé en zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations de la Sarre approuvé par arrêté interpréfectoral du 23 Mars 2000 et qui constitue une servitude d'utilité publique. Ce secteur est constructible sous conditions, comme stipulé dans le règlement du PPRi de la Sarre annexé.

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

I - CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

Néant

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Concernant les constructions nouvelles sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'artisanat (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),

ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage d'artisanat**, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.

- **Les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

Ces règles s'appliquent également aux terrains issus de la division parcellaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.

- VOIRIE

. Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, si nécessaire.

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

Pour les constructions situées **dans le secteur Uba** : le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

- EAUX PLUVIALES

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public (s'il existe) après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ub7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 0,60 mètres.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance de 3 mètres entre deux bâtiments peut être exigée.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

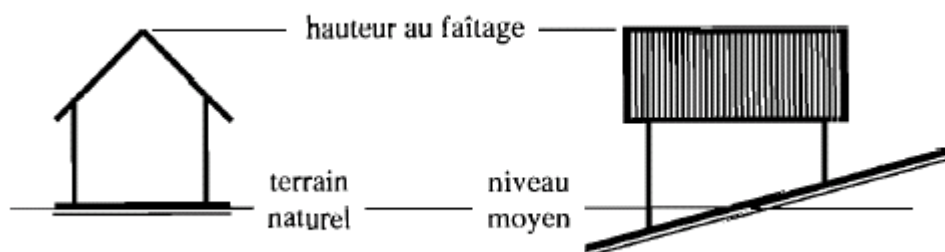
Pas de prescription.

ARTICLE Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière et 7 mètres à l'égout de toiture.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.



10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article Ub6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3 En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4 Les règles précisées à cet article Ub10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs et pour les bâtiments publics. Pour ces bâtiments, cet article est non règlementé.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol.

11.1. Toitures – Volumes

11.1.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge à brun, excepté pour les vérandas et les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable, qui sont autorisés, quel que soit leur couleur. Ces derniers devront avoir des teintes satinées et sombres et être localisés dans la partie basse de la toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits. La coloration des enduits se réfèrera au nuancier de couleur, annexé au PLU, consultable en mairie.

ARTICLE Ub12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres / 2,50 mètres au moins. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

12.2. Normes de stationnement

Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement par tranche de 100 m ² de SHON	2 avec un maximum de 3 places par logement
Bureaux, commerces, artisanat	1 par 50 m ² de SHON

- En cas d'extension limitée à 20 m² de SHON, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone urbaine réservée à des équipements collectifs, publics, de sports et de loisirs.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

Néant

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Concernant les constructions nouvelles sont interdites :

- **les constructions** à usage d'habitation et leurs dépendances (sauf dans les cas visés à l'article 2)
- **les constructions** à usage d'entrepôts,
- **les constructions** à usage de commerce,
- **les constructions** à usage d'artisanat,
- **les constructions** à usage d'industrie,
- **les constructions** à usage d'exploitation agricole,
- **les constructions** à usage d'exploitation forestière.
- **les installations classées pour la protection de l'environnement,**

ARTICLE Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 – ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ue6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie considérée.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ue7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 0,60 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE Ue10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol.

ARTICLE Ue12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres / 2,50 mètres au moins.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

ARTICLE Ue13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU correspond à des secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations et les activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Elle ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article IAU2 du présent règlement et au document intitulé « orientations d'aménagement ».

Le secteur IAUh correspond au secteur d'urbanisation future situé au Sud du château.

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

Néant

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE IAU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Concernant les constructions nouvelles sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'artisanat (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),

**ARTICLE 1AU2 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I. Conditions de l'urbanisation

Conditions générales :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après la réalisation d'opérations d'aménagement.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement de la zone,
- **Dans la zone IAU** : l'opération peut se faire par tranche sans que chaque tranche ne remette en cause l'opération particulière d'aménagement de la zone.
- **Dans le secteur IAUh** : l'opération peut se faire par tranche sans que chaque tranche ne remette en cause l'opération particulière d'aménagement de la zone.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Le terrain de l'opération doit être compatible avec l'aménagement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contigües.

Ces règles s'appliquent également aux terrains issus de la division parcellaire.

Conditions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur $>$ ou $=$ à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.

- VOIRIE

. Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

. Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE IAU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

- EAUX PLUVIALES

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Toute opération d'aménagement devra gérer la rétention et la filtration des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des sols sur son territoire. Les eaux de ruissellement devront ensuite être rejetées avec le débit fixé par les services compétents soit dans le milieu naturel, soit dans le réseau collecteur.

ARTICLE IAU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE IAU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.2. **Dans le secteur IAUh**, les constructions devront constituer un front bâti continu qui devra respecter un recul compris, au Sud de la voie, entre 4m et 6m par rapport à l'alignement et, au Nord de la voie, entre 8m et 10 m par rapport à l'alignement.

6.3. Il sera autorisé de construire d'autres constructions dans la partie arrière des constructions déjà existantes, en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE IAU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 0,60 mètres.

7.3. **Dans le secteur IAUh**, la façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue, les constructions bâties à l'arrière pourront être contigües à une ou plusieurs limites séparatives. En cas de recul de la construction par rapport à ces limites, cette dernière devra être, en tout point, à une distance au moins égale à 0,60 mètre.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE IAU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance de 3 mètres entre deux bâtiments peut être exigée.

ARTICLE IAU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE IAU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière et 7 mètres à l'égout de toiture.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

10.2. Les constructions édifées dans la partie arrière de l'unité foncière, lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article IAU6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifées en façade.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article IAU10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, et bâtiments publics.

ARTICLE IAUI1 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol.

11.1. Toitures – Volumes

11.1.1. Les installations relatives à des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisées en toiture.

11.1.2. Les matériaux réfléchissants et non patinés seront interdits.

11.2.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge à brun, excepté pour les vérandas, les pergolas et les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable, qui sont autorisés, quel que soit leur couleur. Ces derniers devront être encastrés dans le plan de la couverture avec une implantation horizontale, avoir des teintes satinées et sombres, avec des châssis et points de liaison sombres, et être localisés dans la partie basse de la toiture.

11.2.4. Les toits plats sont admis uniquement pour les extensions et annexes des constructions d'habitation

11.1.5. Dans le secteur IAUh :

- le faitage principal de la construction sera parallèle à la voie de desserte de la parcelle.
- la pente des toitures sera comprise entre 40° et 52°.

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits. La coloration des enduits se référera au nuancier de couleur, annexé au PLU, consultable en mairie.

11.3. Huisserie et boiserie

Dans le secteur IAUh : les huisseries et les boiseriers ne devront pas avoir des teintes vives.

ARTICLE IAUI2 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres / 2,50 mètres au moins. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

12.2. Normes de stationnement

Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacement
Logement par tranche de 100 m ² de SHON	2 avec un maximum de 3 places par logement
Bureaux, commerces, artisanat	1 par 50 m ² de SHON

ARTICLE IAUI3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans le secteur IAUh, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, au moins 15 % de la surface de l'opération sera traitée en espace à dominante végétale.

Des haies arbustives, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront plantées en limite Sud et Est de la zone IAU.

Les haies de résineux sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUI4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE III- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs naturels de la commune, réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions, les installations et les activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone 2AU n'est pas constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U. et sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone.

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

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ASSAINISSEMENT :

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

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie considérée.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 0,60 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en 2 secteurs :

- **le secteur Aa**, qui correspond aux espaces agricoles non constructibles.
- **le secteur Ac**, qui correspond aux espaces agricoles, dans lequel les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole sont autorisées.

Dans le secteur Aa, il existe un sous-secteur soumis au risque d'inondation de la Sarre, repéré sur le plan de zonage, par une trame particulière. Ce secteur inondable est classé en zones orange, bleue et jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations de la Sarre approuvé par arrêté interpréfectoral du 23 Mars 2000 et qui constitue une servitude d'utilité publique. Les zones orange et bleue sont inconstructibles sauf exceptions strictement limitées, quant à la zone jaune, elle est constructible sous conditions, comme stipulé dans le règlement du PPRi de la Sarre annexé.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

DANS LE SECTEUR Aa :

- Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, sans changement d'affectation, des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU,

- Les constructions et installations nécessaires aux mises aux normes des constructions et installations agricoles existantes,

- Les affouillements et exhaussements des sols liés à des constructions autorisées dans le secteur,

- les abris pour animaux, fourrages, nécessaires à une exploitation agricole, selon les règles A9 et A10,

DANS LE SECTEUR Ac :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires et liées à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, les fermes auberges, ... ; à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances à condition :
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister ou être concomitants,
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole,
 - que la SHON soit au maximum de 300 m² par exploitation agricole,
- La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans changement d'affectation.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux OUS admises dans le secteur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

VOIES

Dispositions générales

Toute construction ou installations doit être édifée aux distances suivantes :

- avec un retrait minimum de 5 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique et autres chemins,
- avec un retrait minimal de :
 - . 25 mètres, pour les constructions à usage d'habitation, comptés à partir de l'axe de la RD 8,
 - . 20 mètres, pour les autres constructions, comptés à partir de l'axe de la RD 8,
 - . 15 mètres, pour toutes constructions, comptés à partir de l'axe de la RD 55.

Dispositions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

COURS D'EAU

Aucune construction et installation ne pourra être implantée à moins de 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimum de 3 mètres entre deux bâtiments peut être imposée sur une même propriété.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Aa : l'emprise au sol des abris pour animaux ne devra pas excéder 50m², par unité foncière.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans le secteur Ac :

10.1 Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres à la faîtière et 7 mètres à l'égout de toiture.

10.2 Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

Dans le secteur Aa :

10.3. Pour les abris à animaux, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à la faîtière.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

11.1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.2. Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisés, sur les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

11.3. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.


ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE A13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES

13.1. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

13.2. Les aires de stockage permanentes doivent être dissimulées par un écran végétal constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

13.2. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole ★ (arbres) ou par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, ...), en application

de l'article L.123.1.7^o du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé (accès, par exemple).

SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- Nj** : les secteurs de vergers,
- Np** : le secteur du château et son parc,
- Ne** : les secteurs d'étangs de pêche,
- Nf** : le secteur couvert par la forêt.
- Ns** : le secteur de stockage.
- Nm** : le secteur de l'ancien moulin.

Dans la zone N et les secteurs Ne et Nm, il existe des secteurs soumis au risque d'inondation de la Sarre, repéré sur le plan de zonage, par une trame particulière. Ces secteurs inondables sont classés en zones orange et bleue du Plan de Prévention des Risques Inondations de la Sarre approuvé par arrêté interpréfectoral du 23 Mars 2000 et qui constitue une servitude d'utilité publique. Les zones orange et bleue sont inconstructibles sauf exceptions strictement limitées (parmi lesquelles ne figurent pas les abris de pêche), précisées dans le règlement du PPRi de la Sarre annexé.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTE LA ZONE N :

1. Les **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. les **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
3. Les **EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

DANS LES SECTEURS Np:

- **Les extensions et transformations** des constructions à usage d'habitation liées à une construction existante à la date d'opposabilité du P.L.U., dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.
- **l'hébergement hôtelier** dans les bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU,
- **les bureaux** dans les bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU,
- **le commerce** dans les bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU,

DANS LE SECTEUR Nj :

- **Les abris de pâture** sous réserve de respecter les conditions fixées en N9 et N10
- **Les abris de jardins** sous réserve de respecter les conditions fixées en N9 et N10

DANS LE SECTEUR Ne :

- **Les abris de pêche** sous réserve qu'ils soient situés en dehors de la zone inondable du PPRi de la Sarre et de respecter les conditions fixées en N9 et N10.

DANS LE SECTEUR Nf :

- **les constructions et installations** nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
- **Les abris de chasse**, sous réserve de respecter les conditions fixées en N9 et N10
- **Les installations classées** liées à l'exploitation de la forêt.
- **Les aires de stationnement ouvertes** au public.
- **Les installations liées au tourisme** selon les conditions fixées en N9 et N10.

DANS LE SECTEUR Ns :

- **Les bâtiments de stockage d'activité artisanale** sous réserve de respecter les conditions fixées en N10 et N11.

DANS LE SECTEUR Nm :

- **les changements de destination des bâtiments existants**, sans création de nouveaux logements, à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

VOIES

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installations doit être édifiée aux distances suivantes :

- avec un retrait minimum de 5 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique et autres chemins,
- avec un retrait minimal de :
 - . 25 mètres, pour les constructions à usage d'habitation, comptés à partir de l'axe de la RD 8,
 - . 20 mètres, pour les autres constructions, comptés à partir de l'axe de la RD 8,
 - . 15 mètres, pour toutes constructions, comptés à partir de l'axe de la RD 55.

Dispositions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques.

COURS D'EAU

Aucune construction et installation ne pourra être implantée à moins de 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 5 mètres, des limites séparatives, de l'unité foncière.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 3 mètres entre deux bâtiments peut être imposée sur une même propriété.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse et les installations liées au tourisme, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 30 m² maximum.

DANS LE SECTEUR Nj :

. Pour les abris de pâture et les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum.

DANS LE SECTEUR Ne :

. Pour les abris de pêche, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 30 m² maximum.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. DANS LE SECTEUR Nf :

Pour les abris de chasse et les installations liées au tourisme, visés à l'article N2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.2. DANS LE SECTEUR Nj :

Pour les abris de pâture et les abris de jardin, visés à l'article N2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.3. DANS LE SECTEUR Ne :

Pour les abris de pêche, visés à l'article N2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

10.4. DANS LE SECTEUR Ns :

Pour les constructions de stockage à usage artisanal, visées à l'article N2, la hauteur maximale est limitée à 8 mètres au faitage.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.


11.3. DANS LE SECTEUR Ns :

Les constructions seront en structure bois et habillage de la paroi en bois.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.2. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé (accès, par exemple).

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.