

Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales

département des Vosges

Révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'ELOYES

règlement écrit

*Dossier de PLU approuvé le
24 septembre 2024*



Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com



Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
8c avenue de la Libération
F-57530 Courcelles-Chaussy
Tél.: +33(0)3.87.21.09.15
floragis@orange.fr - <http://floragis.com>

Sommaire

Mode d'emploi du règlement	1
Titre I : Les dispositions générales et les règles communes à toutes les zones du PLU	11
Titre II : Les dispositions applicables aux zones urbaines	21
Titre III : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	47
Titre IV : Les dispositions applicables à la zone agricole	59
Titre V : Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	67

Mode d'emploi du règlement

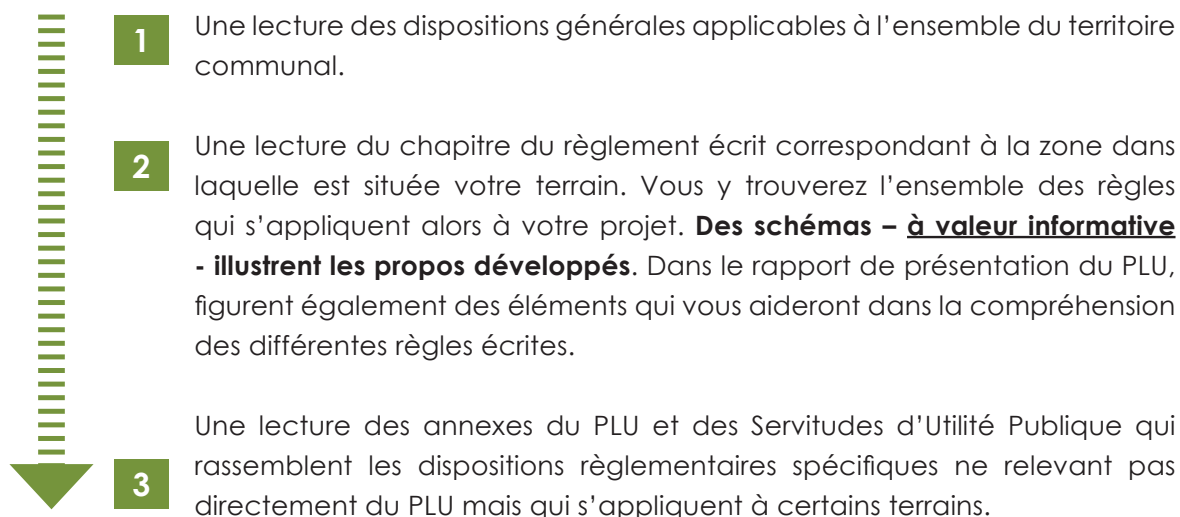
1.- Le mode d'emploi du règlement écrit du PLU

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs chapitres :

- Chapitre I : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire et les règles communes à toute les zones
- Chapitre II : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre III : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre IV : Les dispositions applicables à la zone agricole (zones A)
- Chapitre V : Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (zones N)

En amont de la lecture de ce document, il convient de procéder à :

Une lecture de la composition du règlement et de son lexique.



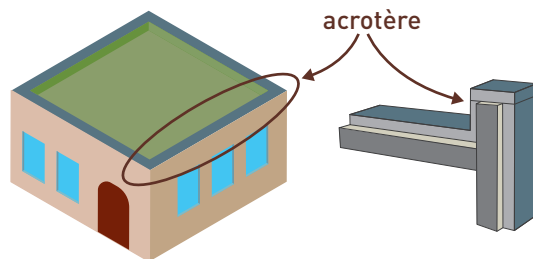
2.- Glossaire

Les définitions mentionnées ci-après sont issues du lexique national (précisé pour chaque terme par une *) et complétées par des définitions applicables pour le présent règlement. Ces dernières explicitent la manière dont doivent être interprétés les termes utilisés dans le présent document.

A

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : Élément d'une façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture et qui constitue un rebord pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement (du sol) : Modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (emprise au sol, hauteur), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est fermée ou non et elle est non habitée.

B

Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Matériaux biosourcés : Matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction.

C

Clôture : toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails.

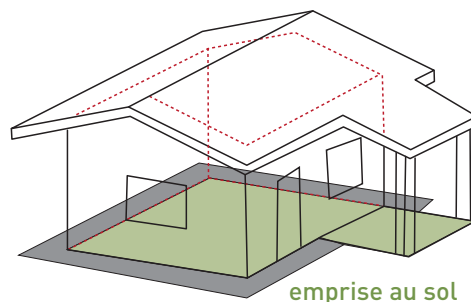
Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

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

E

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

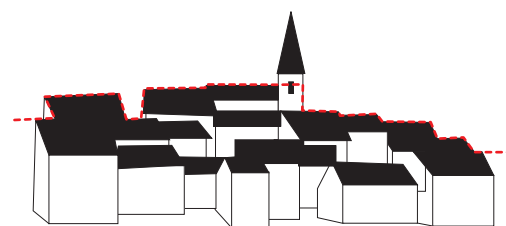
Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.



Énergies renouvelables : Ce sont les énergies éolienne, solaire, géothermique et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse. On englobe aussi dans les énergies renouvelables les flux de déchets organiques de l'activité économique qui peuvent donner lieu à une valorisation énergétique : déchets de l'agriculture et de l'exploitation forestière, part fermentescible des déchets industriels et des ordures ménagères.

Epannelage : forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain / enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Bâtiment à énergie positive : Une construction à énergie positive se définit par sa production d'énergie renouvelable, supérieure sur un an à sa consommation d'énergie non renouvelable.



Eaux usées : S'entend pour les eaux usées issues de tout établissement industriel, à usage commercial, artisanal, agricole ou forestier.

Équipements d'intérêt collectifs et services publics : équipements compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : équipement d'intérêt collectif ou service public existant dont il faut permettre l'entretien et/ou l'extension, ou projet de création dont la nature est peu compatible à une implantation dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Dans les zones agricoles et naturelles, il s'agit donc d'autoriser (liste non exhaustive) les nouvelles installations et constructions appartenant aux :

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...) ; constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...) ; construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiment nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable dans toutes les zones du PLU.
- équipements sportifs : aménagements légers à usage sportif ou de détente.

En revanche, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisées.

Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Essences locales : plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

Exemplarité énergétique ou environnementale d'un bâtiment : L'exemplarité énergétique ou environnementale d'un bâtiment se définit à partir d'un seuil minimum d'émission de gaz à effet de serre issu de l'analyse du cycle de vie du bâtiment. Elle est conditionnée à l'atteinte des indicateurs de la réglementation énergétique (RE) en vigueur. Une attestation prouvant la bonne prise en compte des critères devra être fournie par le maître d'ouvrage au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Exhaussement (du sol) : Modification volontaire du niveau du terrain naturel par remblai.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

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

F

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

I

Immeuble collectif : Un bâtiment d'habitation est considéré comme collectif quand il réunit les facteurs suivants :

- Le bâtiment d'habitation doit disposer de plus de deux logements séparés distinctement.
- Les logements situés dans le bâtiment doivent être accessibles depuis des parties communes construites (ascenseur, escalier, ...) qu'elles soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment d'habitation.

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction, sauf dérogation accordée par le règlement du PLU.

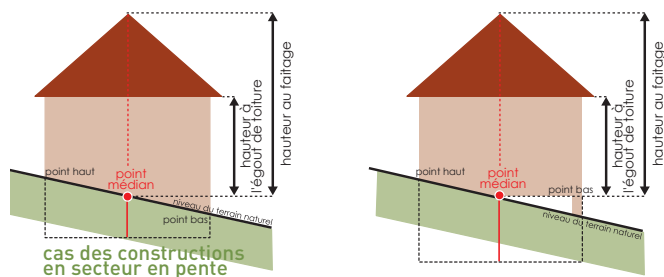
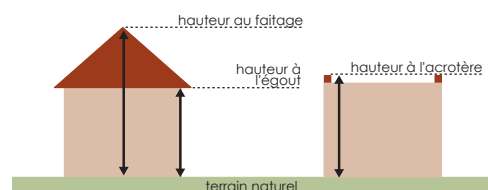
Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

H

Hauteur des constructions : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Suivant la terminologie retenue, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture ou au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations

techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

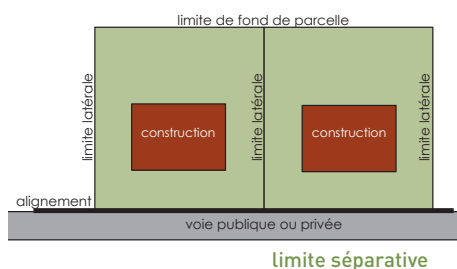
Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



L

Limite séparative* : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire* : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, maison de gardiennage des exploitants agricoles, ... Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.



P

Panneau solaire : Dispositif convertissant une partie du rayonnement solaire en énergie thermique ou électrique, respectivement grâce à des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques. Les panneaux solaires regroupent :

- Les panneaux solaires thermiques qui piègent la chaleur du rayonnement solaire et la transfèrent à un fluide caloporteur.
- Les panneaux solaires photovoltaïques qui convertissent une partie du rayonnement solaire en électricité.
- Les panneaux photovoltaïques hybrides qui combinent les deux technologies précédentes et produisent à la fois de l'électricité et de la chaleur.

Parcelle cadastrale : portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.

R

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou limites séparatives.

S

Servitude d'utilité publique : limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (ex : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (ex : protection des captages d'eau potable).

Surface de plancher : somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes : surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, vides et trémies, surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture de toit offrant un taux de pente inférieur à 8%.

U

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

V

Voies ou emprises publiques* : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

3.- Les destinations et les sous-destinations du PLU

Les destinations et les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées sont définies dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Typologie
Habitation	Logements	- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soit les statuts d'occupation. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme et les gîtes.
	Hébergements	- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, ...). - Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). - Les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- Tous commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive). - L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries,...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure,...).
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (ex : professions libérales, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa ...).
	Hébergement hôtelier	- Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
	Autre hébergement touristique	- Les constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances. - Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	- Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, ...). - Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). - Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF...). - Les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...). - Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...). - Les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. - La construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiment nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable dans toutes les zones du PLU.
	Etablissements de santé et d'action sociale	- L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes. - Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publics.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases,...).
	Salle d'art et de spectacles	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ...
	Autres équipements recevant du public	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...).
	Bureau	Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

titre I.

les dispositions
générales et les
règles communes
à toutes les zones

Dispositions générales et règles communes à toutes les zones du PLU

1.- Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Eloyes. Tous les travaux soumis ou non à autorisation ou déclaration devront respecter les normes édictées par le présent règlement.

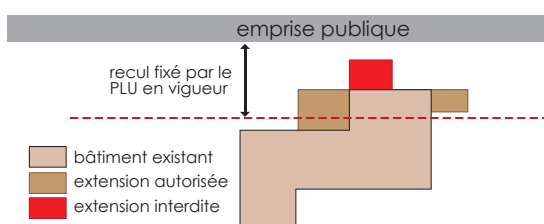
ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Les règles de chaque zone du PLU sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
3. Des prescriptions plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, du règlement sanitaire départemental, celles relatives aux établissements recevant du public, celles relatives aux règles de réciprocité des exploitations agricoles,
4. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
5. Les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés sur le document de zonage font l'objet de dispositions particulières dans le règlement écrit (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) avec pour objectif que ceux-ci conservent leurs caractéristiques patrimoniales. Leur destruction est interdite.
6. Les éléments remarquables du patrimoine paysager identifiés sur le document de zonage doivent être préservés de toute destruction au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

7. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le document graphique du PLU.
8. Sont interdits dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
 - le drainage.
 - les imperméabilisations.
 - les constructions.
 - les stockages.
9. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
- Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

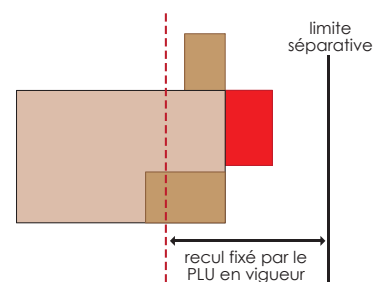
ARTICLE 3 : Dispositions applicables à certains travaux

1. Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU.
2. Toute édification de clôtures dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser est soumise à autorisation administrative.
3. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à son égard.
4. Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites des voies : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie.

cas de non aggravation de la non-conformité



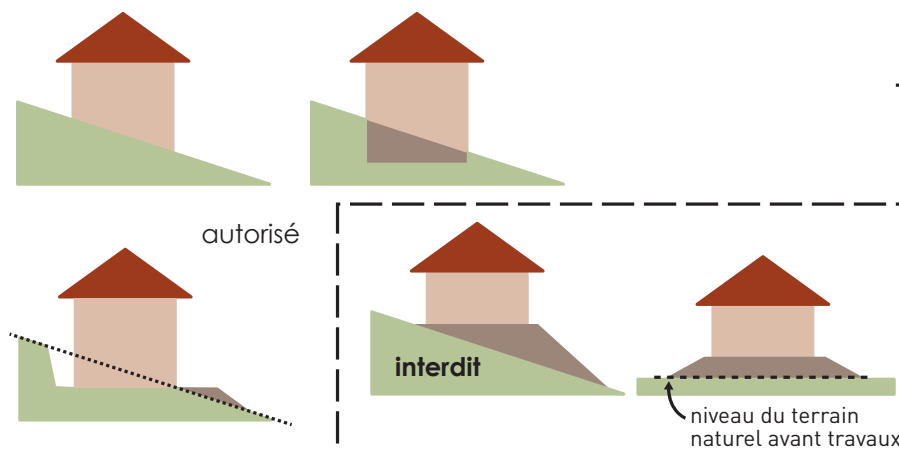
Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative.

avoisinentes comme le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

5. Les affouillements et les exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions, usages et affectations du sol autorisés dans les différentes zones du PLU.
- aux fouilles archéologiques.
- aux infrastructures existantes et à créer.
- à la compensation hydraulique et environnementale.
- à la protection contre les risques et les nuisances.

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites « taupinières » sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente dans le respect des principes illustrés correspondants.



ARTICLE 4 : Prise en compte des risques et des nuisances

Le territoire communal est concerné par les risques suivants :

- Le risque lié aux inondations et traduit dans le PPRI de la Moselle amont dont le périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type PM1.
- Le risque de rupture du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey.
- Le zonage parasismique de la France place la commune en zone de sismicité 3 dite modérée. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.
- Le territoire communal est concerné par le risque d'aléa concernant la rétraction retrait-gonflement des argiles. La commune est classée en zone d'aléa faible, à l'exception des espaces aux altitudes les plus élevées.
- Plusieurs réseaux de transport de gaz exploités par GRT GAZ traversent le ban communal, dans la vallée de la Moselle. Ceux-ci font l'objet de servitudes d'utilité publique de type I3.
- Le territoire communal est traversé par la RN57 qui est une voie bruyante classée en catégorie 2. Ce classement induit des préconisations en matière d'isolement acoustique dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie.

2.- Les règles communes à toutes les zones du PLU

ARTICLE 1 : Implantation des constructions

En dehors des zones urbaines et à urbaniser, les constructions doivent s'implanter à plus de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN57, à l'exception :

- des constructions, des installations et des équipements liés et nécessaires aux infrastructures routières.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable en zone urbaine et à urbaniser :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

Alimentation en eau potable en zone agricole et naturelle :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable quand il existe.

En l'absence de réseau l'alimentation en eau ou si le réseau n'est pas en capacité d'assurer le besoin complémentaire induit par le nouveau projet, l'alimentation en eau potable est admise dans le respect de la réglementation en vigueur :

- par puits privé réalisé dans le respect des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, et sous réserve de la disponibilité d'une ressource en eau.
- par forage.
- par tout autre dispositif technique.

En cas de raccordement sur le réseau d'eau potable, les captages et sources précédemment mis en œuvre pour alimenter l'immeuble devront être déconnectés afin de permettre aux eaux ainsi captées de retourner dans les sols afin d'améliorer le retour des eaux dans les milieux naturels souterrains.

Gestion des eaux usées dans les zones urbaines et à urbaniser :

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux usées dans les zones agricoles et naturelles :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les zones agricoles et naturelles, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées. Le dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent pas être rejetées dans le milieu naturel, ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets des eaux usées sont interdits dans le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey (CARB).

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sur l'assiette du projet est la règle. Les eaux pluviales seront infiltrées et/ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue, etc) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, etc sauf création de plans d'eau).

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés. Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique. Les rejets des eaux pluviales sont interdits dans le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey (CARB).

En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être stockées sur la parcelle avec un trop-plein régulé vers le réseau collectif pluvial. Le volume minimal des ouvrages de stockage (noues, fossés, puits d'infiltration, cuve de stockage éventuellement cumulé, pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain) est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.03x(S+Sza)m^3$ où :

- V est le volume d'infiltration ou de stockage,
 - S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 ,
 - Sza la somme des surfaces des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m^2 .
- Ces surfaces ne sont pas prises en compte dans le calcul si elles sont perméables aux eaux de pluie.

Défense incendie :

La parcelle de projet doit être couverte par la défense incendie selon la norme en vigueur.

Les rejets et les prises d'eau dans le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey (CARB) sont interdits, sauf pour des besoins en matière de lutte contre l'incendie.

Réseaux secs :

Les branchements et les raccordements des réseaux secs, et leurs éventuelles extensions, doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet ou intégrés aux éléments bâtis, et ce jusqu'en limite du domaine public.

Les réseaux secs remontant en façade de la construction doivent être intégrés aux lignes de la composition de l'architecture depuis le réseau existant.

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de la fibre très haut débit.

Ordures ménagères :

Les immeubles collectifs, les activités économiques et les équipements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

ARTICLE 3 : Conditions de desserte par la voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et aux besoins des constructions. Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies en impasse, ne permettant pas le ramassage des ordures ménagères, doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère et être masqués depuis le domaine public et les parcelles voisines. Leur hauteur est limitée à 2 m.

ARTICLE 4 : Energies renouvelables, économie d'énergie et matériaux biosourcés

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, seront privilégiés.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent rechercher une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul aux voies publiques et aux limites séparatives imposées, et à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Concernant les éléments remarquables du patrimoine bâti recensés et reportés sur le document de zonage, l'isolation par l'extérieur ne doit pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques tels que les encadrements de baies, les débords de toits.

ARTICLE 5 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas 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.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. Les unités extérieures des pompes à chaleur et climatiseurs ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées dans des espaces ou cavités prévus à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public ...) ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents, etc).

ARTICLE 6 : Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les constructions nouvelles à vocation économique et d'équipements devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes dans toutes les zones du PLU, à l'exception de la zone UA dans laquelle cette disposition ne s'applique pas.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green, etc). La surface imperméabilisée constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle qu'elle dessert.

Les aires de stationnement extérieures de plus de 8 places doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être groupées en un unique espace vert de pleine terre.

Les aires de stationnement extérieures dont la superficie dépasse 1 500 m² doivent être équipées d'un dispositif pour la production d'énergies renouvelables respectant la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences végétales locales à feuillage caduc. Les plantations monospécifiques de résineux sont interdites.

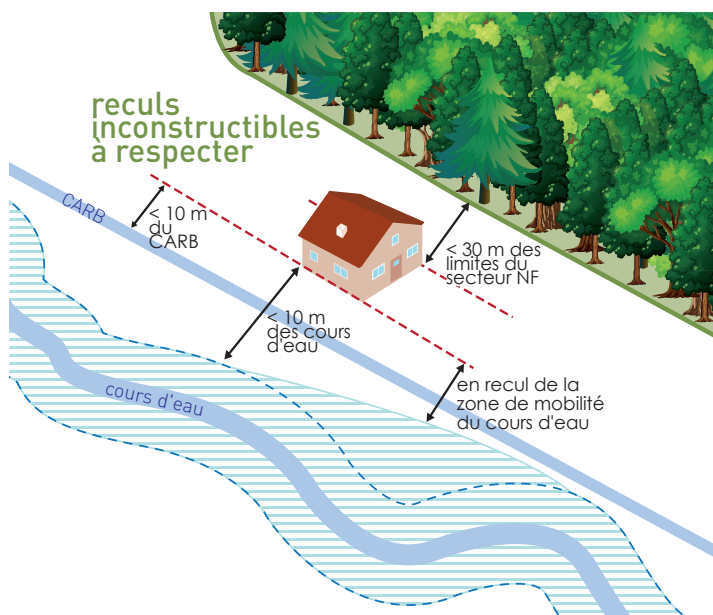
ARTICLE 8 : Règles recul par rapport aux cours d'eau et aux forêts

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée :

- dans la zone de mobilité des cours d'eau identifiée sur le document de zonage, tout en respectant un recul minimal de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau symbolisés sur le document graphique du PLU. Les remblais et les espaces de stockage sont également interdits dans ces espaces. Cette règle ne s'applique pas à la construction de centrales hydroélectriques autorisées en secteur N et NF.
- À moins de 10 m des berges du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey (CARB). Les terrassements et les plantations d'arbres de haute tige sont également interdits dans cette bande de recul.
- à moins de 30 m des limites du secteur NF identifié sur le document de zonage.

Cette règle ne s'applique pas :

- o aux constructions principales qui peuvent déroger à cette règle de recul dans la condition de s'aligner à une des constructions principales voisines quand celle-ci ne respecte pas ce recul de 30 m et dans la condition ne pas réduire le recul existant.
- o aux extensions et aux annexes des constructions principales qui peuvent déroger à cette règle de recul et être implantées à une distance minimale équivalente à celle de la construction principale lorsque celle-ci ne respecte pas le recul pré-cité.
- o à la construction de centrales hydroélectriques autorisées en secteur N et NF.



titre II.

les dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Rappel :

La zone **UA** est calibrée sur le centre bourg d'Eloyes.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

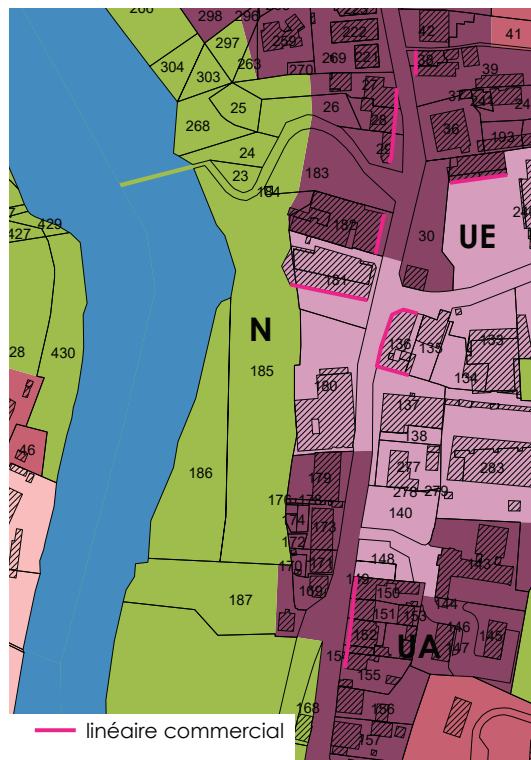
1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Restauration		X	
Commerce de gros			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale sur les parcelles concernées par une règle graphique reportée sur le document de zonage.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les éoliennes.



règle graphique reportée sur le document de zonage du PLU et définissant le linéaire commercial

Sont autorisées sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit s'adapter à la ligne d'épannelage de la rue du projet, et sans pouvoir avoir une hauteur inférieure à 6 m à l'égout de toiture.

Concernant les éléments remarquables du patrimoine bâti recensés et reportés sur le document de zonage, et pour des raisons architecturales et paysagères, dans le cadre des rénovations, réhabilitations,

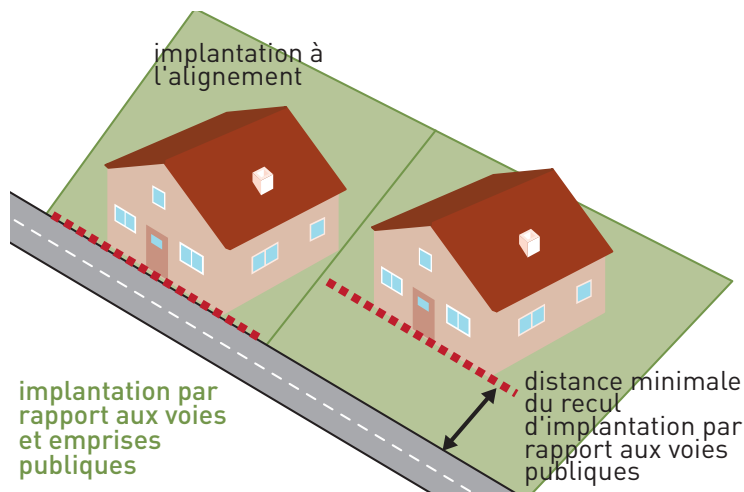
restaurations et réaffectations des bâtiments anciens remarquables, la hauteur maximale du bâtiment devra rester identique à celle du volume initial.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade :

- soit à l'alignement avec les voies et emprises publiques.
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Constructions principales :

Les modifications des bâtiments anciens remarquables doivent assurer une continuité avec la tradition architecturale du bâtiment. Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés et mis en valeur.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture sera identique à l'existant, excepté pour l'utilisation de techniques liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées,...).

Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes sont interdits.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits en débords de façade.
La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

Annexes (à l'exception des serres et des verrières) :

Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m en limite de voie et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » ; comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures pleines sont interdites sur voie publique.

La réglementation concernant les clôtures sur limite de voie ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Zone UB

Rappel :

La zone **UB** regroupe les extensions contemporaines du bâti.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Restauration		X	
Commerce de gros			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Entrepôt			
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales individuelles est limitée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des immeubles collectifs est limitée à 11 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à la hauteur de la construction principale.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction principale existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 m à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

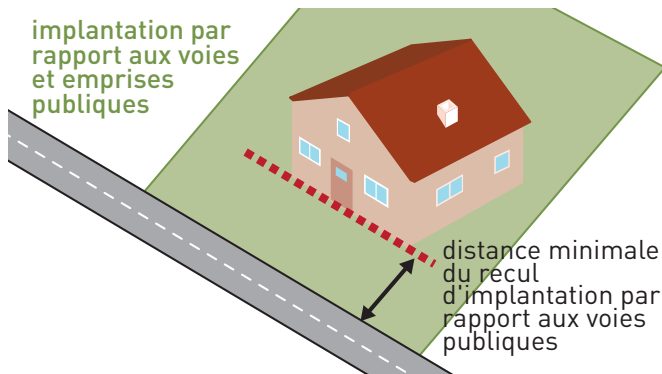
La hauteur fixée dans la zone peut être majorée de +10% pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive.

Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

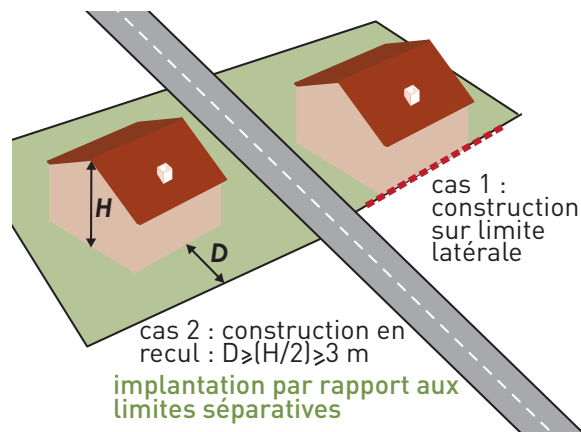
Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade en respectant un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.



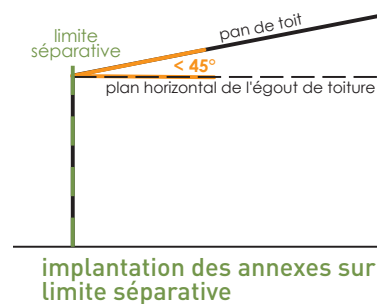
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction doit être implanté :

- soit en limite séparative latérale.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.



En cas de constructions annexes sur limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Constructions principales :

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes sont interdits.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

Annexes (à l'exception des serres et des verrières) :

Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être composée par des surfaces libres aménagées par des espaces perméables aux eaux pluviales

Les plantations nouvelles doivent être disposées de manière à ne jamais faire écran à l'ensoleillement et aux perspectives paysagères perçues par les voisins.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m en limite de voie et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » ; comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures pleines sont interdites sur voie publique.

La réglementation concernant les clôtures sur limite de voie ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert liés aux activités économiques :

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant notamment à les dissimiler par un écran végétal de la vue des voies publiques et privées.

4.- Stationnement et aire de stationnement

Normes de stationnement :

- Tout nouveau logement créé doit prévoir à minima :
 - ↳ 1 place de stationnement quel que soit la surface.
 - ↳ 2 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée.
Au-delà de 160 m² de surface de plancher, la tranche supérieure n'impose plus de places de stationnement complémentaires.

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

Zone UC

Rappel :

La zone **UC** regroupe les différents secteurs de cités ouvrières.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales est limitée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à la hauteur de la construction principale.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction principale existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 m à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée de +10% pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive.

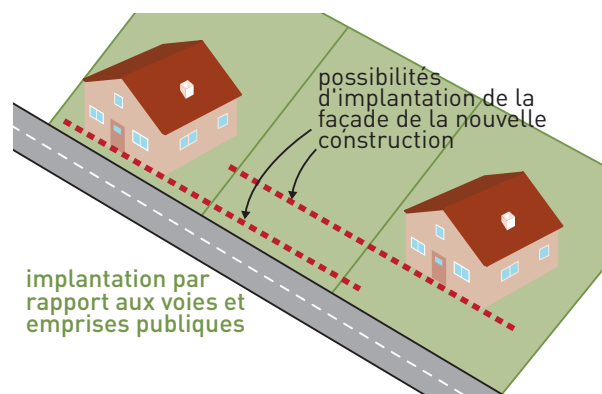
Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale doit être alignée à l'un ou l'autre des bâtiments qui borde la parcelle de projet.

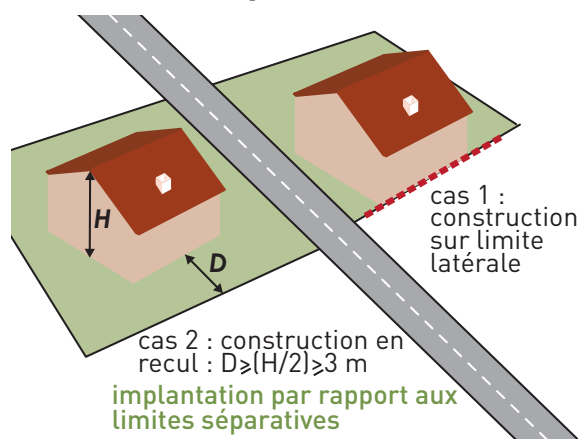
L'implantation des constructions annexes par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.



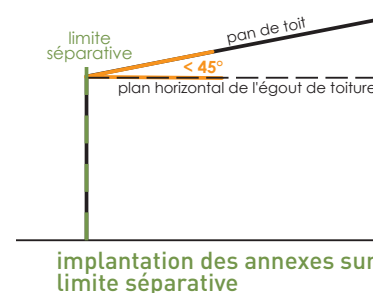
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction doit être implanté :

- soit en limite séparative latérale.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.



En cas de constructions annexes sur limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Constructions principales :

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture sera identique à l'existant.

Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes sont interdits.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

Annexes (à l'exception des serres et des verrières) :

Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m en limite de voie et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » ; comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures pleines sont interdites sur voie publique.

La réglementation concernant les clôtures sur limite de voie ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Zone UE

Rappel :

La zone **UE** regroupe les espaces occupés par des équipements.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

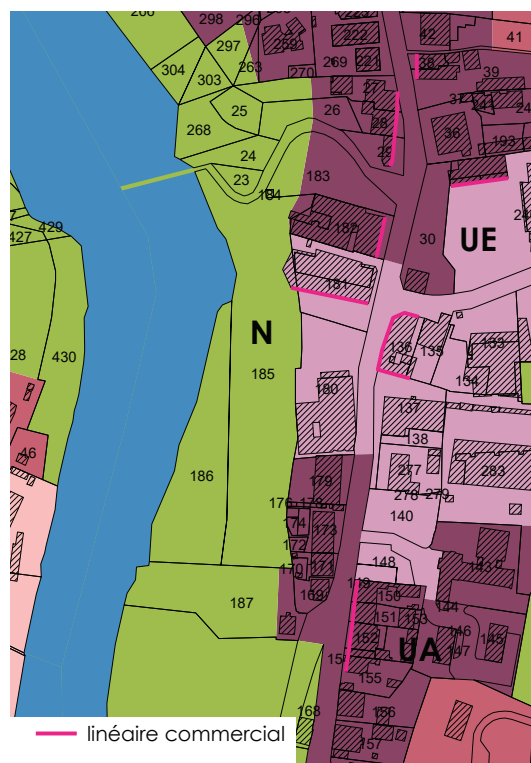
1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements			Autorisé sous condition d'être lié à une fonction de gardiennage et d'être intégré dans un bâtiment accueillant un équipement.
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale sur les parcelles concernées par une règle graphique reportée sur le document de zonage.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.



règle graphique reportée sur le document de zonage du PLU et définissant le linéaire commercial

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Non réglementé

Clôtures

Non réglementé

4.- Stationnement et aire de stationnement

Non réglementé

Zone UX

Rappel :

La zone **UX** regroupe les zones d'activités économiques du territoire.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements			Autorisé sous condition d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone et que les logements soient intégrés dans le bâtiment principal.
Hébergements			Autorisé sous condition d'être lié et nécessaire à l'activité de la zone.
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale	X		
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition		X	
Bureau		X	

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

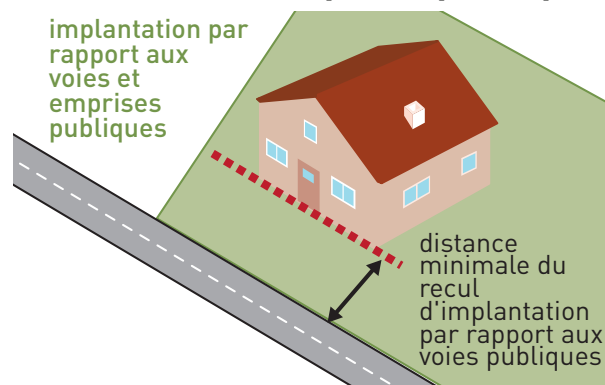
La hauteur fixée dans la zone peut être majorée de +25% pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive.

Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle du site devront être recherchées.

Sont interdits :

- Les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive.
- Les enduits de couleur vive.
- La couleur blanche en façade.
- Les matériaux réfléchissants, à l'exception des panneaux solaires.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

L'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert liés aux activités économiques :

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné notamment à les dissimiler par un écran végétal de la vue des voies publiques et privées.

Clôtures

Les clôtures devront présenter une harmonie d'ensemble avec les clôtures existantes dans la zone. Elles devront être composée d'un grillage rigide.

Zone UY

Rappel :

La zone **UY** regroupe les autres zones d'activités économiques de forte envergure.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements			Autorisé sous condition d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone et que les logements soient intégrés dans le bâtiment principal.
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Entrepôt			
Centre des congrès et d'exposition		X	
Bureau		X	

2.- Usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

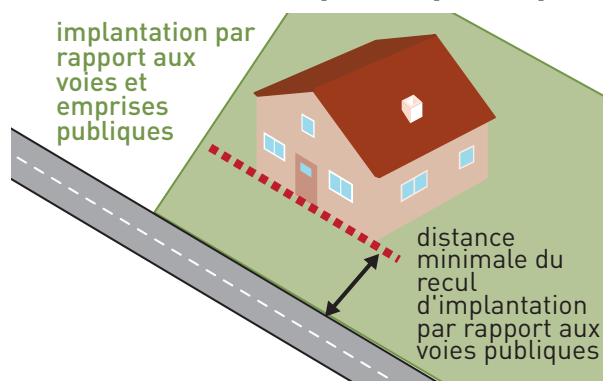
La hauteur fixée dans la zone peut être majorée de +25% pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive.

Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle du site devront être recherchées.

Sont interdits :

- Les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive.
- Les enduits de couleur vive.
- La couleur blanche en façade.
- Les matériaux réfléchissants, à l'exception des panneaux solaires.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

L'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert liés aux activités économiques :

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné notamment à les dissimiler par un écran végétal de la vue des voies publiques et privées.

titre III.

les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Rappel :

La zone **1AU** correspond aux espaces destinés à une urbanisation future sur le court terme, à vocation principale d'habitat et sur lesquels porte une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Restauration	X		
Commerce de gros			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements de santé et d'action sociale	X		
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		

2.- Usages et affectations des sols

Dispositions générales

- L'urbanisation de la zone est possible sous réserve :
 - ↳ de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.
 - ↳ que les constructions nouvelles ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
 - ↳ que la zone soit desservie par les réseaux précédemment ou concomitamment à son aménagement.

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
 - Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
 - Les projets susceptibles de modifier ou de porter obstacle au libre écoulement des eaux et à la conservation des zones d'expansion des crues.
- Les remblais et déblais sont interdits. Par dérogation, les remblais sont autorisés sous réserve de compensation dont les modalités seront définies par le service chargé de la police de l'eau, ils peuvent être autorisés dans le cadre d'aménagements ou constructions d'intérêt général.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales individuelles est limitée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des immeubles collectifs est limitée à 11 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à la hauteur de la construction principale.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction principale existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 m à celle de la construction existante.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée de +10% pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive.

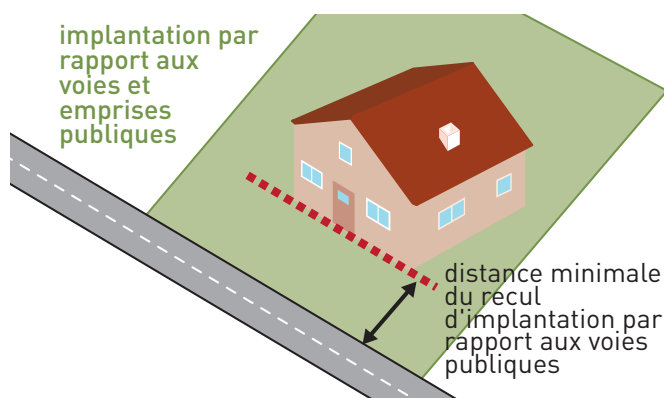
Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade en respectant un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

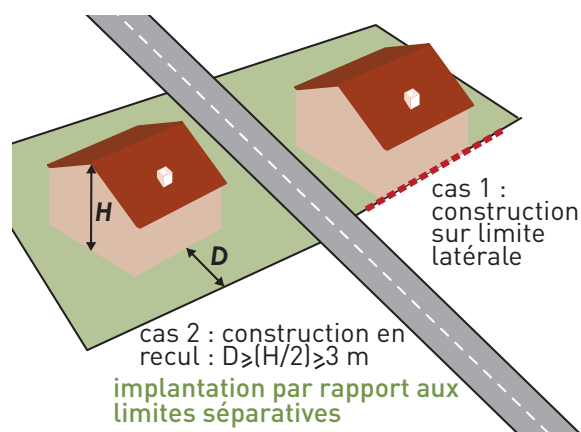
L'implantation des constructions annexes par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter un recul de 3 m.



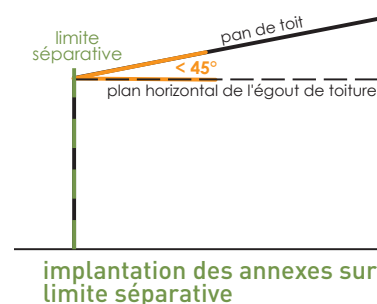
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction doit être implanté :

- soit en limite séparative latérale.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.



En cas de constructions annexes sur limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Constructions principales :

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

L'emploi de matériaux précaire et objets hétérogènes sont interdits.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

Annexes (à l'exception des serres et des verrières) :

Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être composée par des surfaces libres aménagées par des espaces perméables aux eaux pluviales

Les plantations nouvelles doivent être disposées de manière à ne jamais faire écran à l'ensoleillement et aux perspectives paysagères perçues par les voisins.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m en limite de voie et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » ; comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative.

4.- Stationnement et aire de stationnement

Normes de stationnement :

- Tout nouveau logement créé doit prévoir à minima :
 - ↳ 1 place de stationnement quel que soit la surface.
 - ↳ 2 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée.
Au-delà de 160 m² de surface de plancher, la tranche supérieure n'impose plus de places de stationnement complémentaires.

Zone 1AUX

Rappel :

La zone **1AUX** correspond aux espaces destinés à une urbanisation future sur le court terme, à vocation principale économique.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

1.- Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements	X		
Hébergements			Autorisé sous condition d'être lié et nécessaire à l'activité de la zone
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale	X		
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition		X	
Bureau		X	

2.- Usages et affectations des sols

Dispositions générales

- L'urbanisation de la zone est possible sous réserve :
 - ↳ que les constructions nouvelles ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
 - ↳ que la zone soit desservie par les réseaux précédemment ou concomitamment à son aménagement.

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

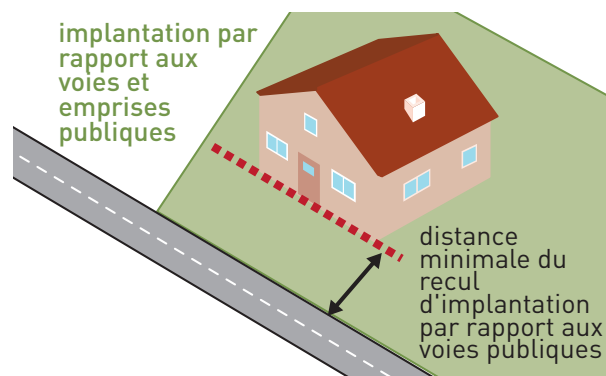
La hauteur fixée dans la zone peut être majorée de +25% pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive.

Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle du site devront être recherchées.

Sont interdits :

- Les matériaux de toiture de couleur blanche et de couleur vive.
- Les enduits de couleur vive.
- La couleur blanche en façade.
- Les matériaux réfléchissants, à l'exception des panneaux solaires.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

L'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert liés aux activités économiques :

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné notamment à les dissimiler par un écran végétal de la vue des voies publiques et privées.

Clôtures

Les clôtures devront présenter une harmonie d'ensemble avec les clôtures existantes dans la zone industrielle limitrophe. Elles devront être composée d'un grillage rigide.

titre IV.

les dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Rappel :

La zone **A** regroupe les espaces agricoles qui n'ont pas vocation à être construits, mais dans lesquels une constructibilité limitée est autorisée.

Elle comprend un secteur **AC** correspondant aux espaces agricoles dans lesquels les installations et les constructions à vocation agricole ou forestière sont autorisées, dont la maison de gardiennage habitée par l'exploitant agricole ou forestier et lui tenant lieu de logement de fonction.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

► Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lorsqu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions et les annexes des habitations principales sont admises dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.
- La reconstruction d'un bâtiment sur le même terrain sous conditions de conserver la même destination et de ne pas augmenter le volume de la construction initiale.

► Sont autorisés dans le secteur AC :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ou forestiers lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.
- Le logement de fonction et ses annexes uniquement dans le cas où la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire ; et à hauteur d'un logement par exploitation. Ces constructions ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.
- Les extensions du logement de fonction et la construction d'annexes liées à cette habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.
- Les dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation, dans le respect des réglementations spécifiques (ex : règlement sanitaire départemental) ; et dans la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

- L'extension des habitations principales existantes liées ou non à l'activité agricole ou forestière est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les habitations ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées aux habitations principales existantes liées ou non à l'activité agricole ou forestière auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière.
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

La hauteur des annexes liées aux habitations principales existantes est limitée à la hauteur des habitations principales.

Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 6,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et avec une hauteur maximum de 9 au faitage.

Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

► Dispositions particulières applicables au secteur AC

La hauteur des constructions agricoles ou forestières et des locaux accessoires à ces activités – à l'exception du logement de fonction et de ses annexes - est limitée à 12 m au faitage.

La hauteur du logement de fonction est limitée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des annexes liées au logement de fonction est limitée à la hauteur du logement de fonction.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée de +10% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

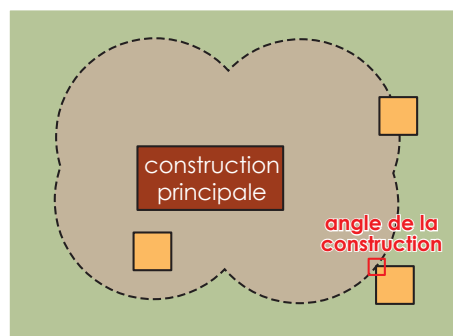
► **Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A**

Les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.

Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

► **Dispositions particulières applicables au secteur AC**

Le logement de fonction et ses annexes doivent être implantés à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière.



implantations possibles des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes du logement de fonction sont autorisées sur la même unité foncière que le logement de fonction et à une distance maximale de 20 m de celui-ci.

Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Constructions principales à vocation d'habitation liée ou non à une activité agricole ou forestière :

Les modifications des bâtiments anciens remarquables doivent assurer une continuité avec la tradition architecturale du bâtiment. Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés et mis en valeur. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les constructions provisoires sont interdites.

L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Annexes aux habitations (à l'exception des serres et des verrières) liées ou non à une activité agricole ou forestière :

Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale.

Abris strictement liés à un usage agricole :

Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

Constructions agricoles ou forestières :

Les couleurs dominantes des toitures seront le rouge, le gris ou le vert foncé, hormis dans le cas d'utilisation de panneaux solaires.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m en limite de voie et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive ». La construction de mur bahut est interdite.

Clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux abords des abris divers agricoles

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. La construction de murets est interdite.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions agricoles ou forestière et de leurs locaux accessoires

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

L'entrée de l'exploitation fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des abris strictement liés à un usage agricole

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

titre II.

les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

Zone N

Rappel :

La zone **N** regroupe les espaces naturels qui n'ont pas vocation à être construits, mais dans lequel une constructibilité limitée est autorisée.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- **NE** qui correspond à un projet pour la création d'une aire de jeux.
- **NF** qui regroupe les grands massifs forestiers du territoire communal.
- **NL** calibré sur l'emprise de l'étang du Chena.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions et usages des sols

► **Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► **Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NE, NF et NL :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lorsqu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions et les annexes des habitations principales sont admises dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.
- La reconstruction d'un bâtiment sur le même terrain sous conditions de conserver la même destination et de ne pas augmenter le volume de la construction initiale.

► **Sont autorisées dans les secteurs N et NF :**

- La construction de centrales hydroélectriques dès lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► **Sont autorisés dans le secteur NE :**

- Les aménagements, les installations et les constructions en lien avec l'activité sportive et récréative et sous condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

► **Sont autorisés dans le secteur NL :**

- Les aires de loisirs et de sports, les aires de stationnement et les constructions qui y sont liées.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

- L'extension des habitations principales existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées aux habitations principales existantes auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière.
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des annexes liées aux habitations principales existantes est limitée à la hauteur des habitations principales.

Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 6,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et avec une hauteur maximum de 9 au faitage.

Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Les constructions autorisées dans le secteur Ne ne doivent pas dépasser une hauteur de 4.5 m hors tout.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, pompe à chaleur, etc) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

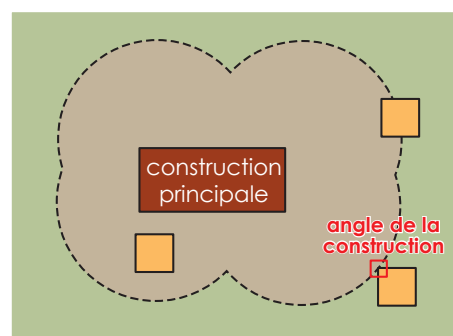
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.

Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.



implantations possibles des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Constructions principales à vocation d'habitation :

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les constructions provisoires sont interdites.

L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes sont interdits.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Annexes (à l'exception des serres et des verrières) :

Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale.

Abris strictement liés à un usage agricole :

Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

3.- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m en limite de voie et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive ». La construction de mur bahut est interdite.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des abris strictement liés à un usage agricole

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Dans le secteur Ne

Les sols imperméabilisés ne doivent pas dépasser une surface équivalente à 20% de la surface du secteur NE.