

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nabord



Règlement écrit

*Vu pour être annexé à la délibération N° 2026_18
du Conseil communautaire de la Porte des Vosges Méridionales
en date du 24 février 2026
approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nabord*

Mme la Présidente :

Maîtrise d'Ouvrage



VOSGES SECRÈTES
le Communauté de Communes de
la Porte des Vosges Méridionales



commune de
Saint-Nabord

Maîtrise d'Oeuvre



AGENCE BENJAMIN FEDELLE
ARCHITECTES & URBANISTES

PORTE DES VOSGES MÉRIDIONALES
4 Rue des Grands Moulins
BP 40056
88202 REMIREMONT Cedex
COMMUNAUTÉ de COMMUNES
biotopé

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 - Champ d'application	5
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 - Division du territoire en zones	5
Article 4 - Principe d'application du présent règlement	7
Article 5-- Adaptations mineures	7
Article 6-- Structure du règlement	8
Article 7 - Liste des occupations et utilisations du sol	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	13
Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
Section III -- Equipements et réseaux	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA	29
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	29
Section II -- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	30
Section III -- Equipements et réseaux	33
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UB	35
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	35
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	36
Section III - Equipements et réseaux	39
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UC	40
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	40
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	41
Section III - Equipements et réseaux	44
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UL	45
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	45
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	45
Section III - Equipements et réseaux	46
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UY	47
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	47
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	48
Section III - Equipements et réseaux	50
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	51
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AU	53
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	53
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	54
Section III - Equipements et réseaux	57
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES 1AUU	58
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	58
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	59

Section III - Equipements et réseaux	61
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 2AU	62
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	62
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 2AUY	63
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	63
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	64
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A	65
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	65
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	66
Section III - Equipements et réseaux	68
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	69
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N	71
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	71
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	73
Section III - Equipements et réseaux	75
LEXIQUE	76

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-NABORD délimité sur le plan à l'échelle de 1/10 000.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I. S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines « zones U », en zones A Urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

1. LES ZONES URBAINES « zones U »

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA correspond au centre des différentes entités urbaines. Elle comporte un secteur UAa accueillant des immeubles collectifs,
- La zone UB correspond à une zone urbaine à dominante pavillonnaire,
- La zone UC correspond à une zone urbaine mixte comportant des constructions à dominante pavillonnaire et des constructions à vocation d'activités économiques,
- La zone UL correspond à une zone urbaine destinée à accueillir des équipements de sports et de loisirs,
- La zone UY correspond à une zone d'activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles, et de services.) Le secteur UYi correspond à la zone soumise à des risques inondables.

2. LES ZONES A URBANISER « zones AU »

Articles R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la

réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone 1AU destinée majoritairement à de l'habitat,
- La zone 2AU, réserve foncière destinée majoritairement à de l'habitat,
- La zone 1AUY destinée aux activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles, de services),
- 2AUY, réserve foncière destinée majoritairement à de l'activité. Elle comporte un secteur 2AUYg destiné dans un premier temps à l'accueil des gens du voyage avant changement de destination éventuel du site.

3. LES ZONES AGRICOLES : « zones A »

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont les zones A

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : « zones N »

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N comporte les secteurs :

- Ni correspondant à la zone soumise à des risques inondables,
- Nf correspondant à l'espace forestier,
- Nl correspondant à un secteur destiné aux équipements sportifs de plein air,
- Nv correspondant à un secteur de vergers,
- Nc et Nc1 correspondant à des secteurs liés à l'exploitation de carrière,
- Nhe correspondant à des secteurs dédiés à de l'hébergement touristique de type « nature »,
- Ns correspondant à la zone naturelle autorisant des constructions à vocation sylvicole,
- Nj correspondant à la zone naturelle à vocation de jardin,
- Np correspondant à un projet photovoltaïque.

ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2.

Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article R*123-10-1

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 5- ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

ARTICLE 6- STRUCTURE DU REGLEMENT :

- ⇒ I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
- ⇒ II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ⇒ III- Équipements et réseaux

ARTICLE 7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Est exclue l'activité de restauration collective.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, fournies à des particuliers ou à des professionnels et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, et fournissent des prestations hôtelières au sens du b) du 4 ^e de l'article 261D du code général des impôts, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TOUTES ZONES

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

ALEA : La commune est en partie concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles faible à modéré.

RISQUES : La commune est en partie couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Moselle Amont.

La commune est concernée par des mouvements de terrains.

La commune est concernée par un risque sismique modéré. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine.

La commune est concernée par une canalisation de transport de gaz naturel. L'implantation d'ERP et d'immeubles de grande hauteur y est conditionnée.

La commune est concernée par un potentiel radon fort.

La commune est concernée par un risque de transport de matière dangereuse.

La commune est concernée en partie par des remontées de nappes ou inondations de caves potentielles.

ZONE DE BRUIT :

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN 57 et la RN66, voies bruyantes de type II les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 1059/98/DDE du 23 décembre 1998 modifié par arrêtés préfectoraux du 02/04/04 et 24/12/10.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les clôtures sur emprise publique ou voie ouverte à la circulation,
- Les travaux de clôtures en limites séparatives du Canal d'alimentation du réservoir de Bouzey feront l'objet d'un avis de VNF conduisant à interdiction, limitation ou prescription,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme.

Ne sont pas soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les clôtures en limites séparatives (hors canal d'alimentation),
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- La démolition des constructions existantes à l'exception des constructions repérées par une étoile (patrimoine remarquable).

Des zones humides potentielles sont présentes sur la commune (se référer à la carte des ZHP annexée au PLU). Sur les secteurs identifiés comme potentiellement humides, des études de délimitation des zones humides peuvent être demandées. Pour rappel de la réglementation : si la zone de projet de ce dernier est entièrement ou en partie humide, le porteur de projet devra déployer la séquence Eviter-Réduire-Compenser pour éviter ou limiter les impacts sur la zone humides et justifier, le cas échéant, l'absence de solutions alternatives pour son projet, le contraignant à impacter cette zone humide.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les travaux ayant pour effet de supprimer totalement un élément identifié en EPP (Espace paysager à protéger) défini à l'article L151-23 et repéré sur le règlement graphique sont interdits, sauf cas particuliers liés :
 - à des raisons sanitaires et/ou de sécurité publique,
 - s'ils sont justifiés par des raisons de gestion écologique des milieux naturels,
 - à l'aménagement ou l'entretien des digues du canal d'alimentation de Bouzey,
 - ou pour la création ou la poursuite d'un chemin ou le passage d'une infrastructure .
- Les travaux sur les éléments du petit patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement ayant pour effet de détruire ces éléments de patrimoine.
- Toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre des berges des cours d'eau et du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey. Des exceptions peuvent être faites en cas de travaux sur des constructions existantes dans cette bande, sous réserve de ne pas aggraver la situation ou d'extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.
- Sauf exception dûment motivée pour un projet qui ne soit :
 - ni contraire aux intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ,
 - ni contraire aux exigences de sécurité des riverains .

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier). Cette règle de recul ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant,
 - aux hébergements insolites de type « cabanes dans les arbres »,
 - aux abris de chasse,
 - aux annexes,
 - aux opérations liées à l'entretien, l'exploitation et le développement du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey.
- Les sous-sols sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontée de nappe dont la cartographie est en annexe du PLU.
 - Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies ou au domaine public figurant sur le règlement graphique.
 - Dans les secteurs concernés par le passage des ouvrages GRTgaz sont interdites les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur dans les bandes étroites de servitudes I3.
 - Vis à vis du radon, les constructions devront prévoir un bon taux de renouvellement d'air ainsi qu'une bonne étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol.

- Dans le périmètre de captage rapproché de la source Clavier sont interdits :
 - La création de forage, de puits ou de captages de sources, à l'exception de ceux nécessaires pour la commune de Saint-Nabord selon les conditions de l'arrêté du 26 juillet 2016,
 - La création de sondages ou de forages dans le but de faire de la géothermie,
 - L'ouverture, l'exploitation de carrières,
 - La création ou l'agrandissement d'étangs,
 - L'implantation d'éoliennes,
 - Le rejet d'eaux usées hors système d'assainissement conforme à la réglementation,
 - Les stations d'épurations, bassins de décantation, bassins d'infiltration,
 - Les constructions hormis : celles nécessaires à l'entretien du réseau public, la reconstruction à l'identique après un sinistre, la mise aux normes de l'existant, la réhabilitation d'un immeuble destiné à l'habitat sans augmentation d'équivalents habitant,
 - le changement de destination,
 - les cimetières,
 - les travaux agricoles de types épandage des lisiers, purins, ..., le drainage agricole, la culture hautement intensive, la création ou l'extension de silos produisant des jus de fermentations, la mise en culture ou le retournement de parcelles qui ne le sont pas actuellement,
 - les travaux forestiers de type défrichement (hors travaux d'entretien courant), la coupe rase à moins de 100m du périmètre de protection immédiate de la source Clavier, le traitement des bois coupés, le brulage et l'écorçage à moins de 250m du périmètre de protection immédiate de la source Clavier, le stockage de grumes, de bois d'industrie (hors abris) d'une durée supérieure à 6 mois à moins de de 250m du périmètre de protection immédiate de la source Clavier (hors usage domestique),
 - le stationnement des véhicules sur les chemins forestiers qui se trouvent en amont immédiat des zones de captage sauf ceux nécessaire à l'entretien et l'exploitation de la forêt,
 - l'affourage ou l'agrainage de gibier à moins de de 250m du périmètre de protection immédiate de la source Clavier,
 - Le camping, caravaning, golf, sports mécaniques,
 - La suppression des fossés, talus, haies, bandes enherbées ou boisées,
 - L'installation de décharges, dépôts de détritux, ...

2. Destinations, usages et affectations des sols ou types d'activités limites ou soumises à conditions :

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité des zones humides identifiées aux annexes graphiques du PLU.
- Sont admis, dans l'ensemble des zones, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les exhaussements-affouillements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

TOUTES ZONES

- Dans les secteurs concernés par des aléas ou risques, identifiés sur le plan de zonage et en annexe du PLU, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.
- L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur constructions existantes ou à édifier. Les ombrières et les installations au sol sont autorisées dans toutes les zones sur des espaces déjà imperméabilisés (parking, zones de stockage...) ou considérés comme dégradés (ancienne carrière, friche...).
Dans les zones agricoles, les projets de panneaux ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Dans les zones naturelles, les projets de panneaux doivent préserver la perméabilité du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les panneaux photovoltaïques flottants sur étangs ne sont autorisés que dans le cas où il n'y a pas de zones terrestres d'ensoleillement et uniquement pour alimenter le besoin du logement à proximité et dans la limite de 4kw de puissance.
- Dans les secteurs concernés par une canalisation de transport de gaz, l'implantation d'ERP et d'immeubles de grande hauteur peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription. Les changements de destination le long des canalisations devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP.
- Les déblais/remblais en pieds de talus du canal d'alimentation de Bouzey peuvent être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques et ne sont pas soumis au recul par rapport aux limites séparatives.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante pourra être autorisée sauf raison de sécurité liée à un risque.

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

L'implantation des constructions ne devra pas présenter de risque sécuritaire à la visibilité.

Toute nouvelle implantation devra respecter le recul imposé par rapport à la route nationale 57 :

- A défaut d'indication figurant au plan réglementaire, les constructions seront édifiées en recul minimum de 100 mètres de l'axe de la RN 57 et par rapport aux bretelles en dehors des espaces urbanisés et 75 mètres de l'axe de la RN 66,
- au-delà des marges de reculement indiquées sur le plan graphique. Le cas échéant, le recul sera de 35 mètres de l'axe de la RN 57 en zone urbaine ou à urbaniser.

A défaut d'indication figurant au plan réglementaire, les constructions doivent être édifiées à une distance supérieure à 12m par rapport à l'axe des Routes Départementales

Dans le cas d'une construction existante, il est autorisé une exception aux règles d'implantation par rapport au domaine et emprise publics, s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas la règle. Dans ce dernier cas, l'extension pourra se faire selon un retrait compris entre celui du bâtiment existant et celui édicté par la règle sauf si cette implantation présente un risque sécuritaire de visibilité.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLU relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une construction existante, il est autorisé une exception aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux

personnes à mobilité réduite ou dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas la règle.

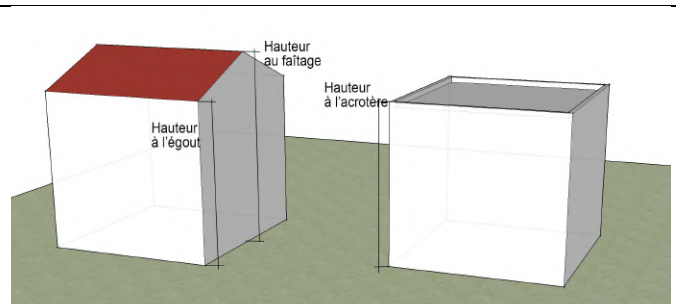
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLU relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

Les annexes pourront s'implanter en limite ou en recul sans distance spécifique à respecter.

Les piscines doivent être implantées à un minimum de 2 m de la limite séparative.

III – Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère des annexes est limitée à 3 mètres maximum. La hauteur totale est limitée à 3,5 m.



Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs...

IV – Emprise au sol

Les abris de jardins sont limités à 20 m² d'emprise au sol.

Le nombre d'annexes (abris de jardin, carports, dépendances isolées de la construction principale. ...) sur l'emprise foncière est limité à 3 (hors piscine).

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

I - Prescriptions générales

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

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La

liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. (cf. *Annexes du règlement*)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardage, etc.). Est interdit l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

II - Prescriptions particulières

1. Toitures

Dans le cas d'une rénovation, réfection ou extension d'une toiture de bâtiments existants, il est autorisé, pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLU. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.

Les fenêtres de toit et panneaux solaires sont autorisés sur toiture neuve ou existante sous les conditions suivantes :

- respect de la composition de façade,
- alignement entre eux,
- en débord limité (parallèle au plan de toiture et sans ressaut excessif).

2. Façades

En cas de rénovation, autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur, en particulier sur les bâtiments remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement. Les portes cochères historiques seront conservées, voire réintégrées dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes.

Les coffrets de volets roulants ne devront pas être en saillie de la façade. Ils sont intégrés ou tolérés dans l'espace du tableau dans le cas de rénovation

Les volets coulissants (à galandage) sont autorisés.

3. Éléments techniques

Les éléments techniques (paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) devront être implantés de manière à être le moins perceptible possible depuis l'espace public ou, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la toiture ou à la façade, de manière à être le mieux dissimulé possible. Leur emplacement devra également être réfléchi pour limiter toute nuisance sonore pour le voisinage.

4. Clôtures

Ces règles ne concernent pas les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Clôture en limite de l'espace public :

Les clôtures en limite de l'emprise publique et voies ouvertes à la circulation doivent être constituées :

TOUTES ZONES

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut,
- soit par des dispositifs associant des portions opaques avec une alternance de claire-voie ou de végétation.

Les clôtures opaques sont autorisées le long des RN.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

La hauteur des haies vives et des clôtures gênant la visibilité, le long d'une voie publique et voie ouverte à la circulation est réglementée :

- de manière générale, les haies ne peuvent être plantées qu'à une distance de 0.50 mètres au moins en retrait de l'alignement ou de la limite de propriété; la hauteur des plantations situées à moins de 2 m de l'alignement ou de la limite de propriété doit être inférieure à 2 m,
- près d'un carrefour, la haie ou la clôture ne doit pas dépasser 1 m de hauteur (par rapport au sol de la chaussée) et cela sur une longueur de 50 m comptés à partir du centre du carrefour,
- dans un virage, la haie ou la clôture ne doit pas dépasser 1 m de hauteur dans la courbe (côté petit rayon) et sur une distance de 30 m de part et d'autre de cette partie courbe.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité.

Les zones de stockage devront être dissimulées par des clôtures opaques (végétales ou non).

Clôture en limite séparative :

Les clôtures entre limites séparatives sont limitées à 2 mètres de hauteur.

Les clôtures séparatives implantées dans une bande de 3 mètres de l'espace public et voies ouvertes à la circulation doivent être traitées de sorte à laisser une bonne visibilité pour la sortie de la parcelle pour soi et pour la parcelle voisine.

Dans le cas des murs plein ou de murs bahuts, des passages réguliers favorisant la gestion de l'eau de pluie et la circulation de la petite faune doivent être créés.

5. Adaptation au terrain naturel

Les nouvelles constructions doivent prendre en compte la topographie naturelle du terrain et s'y adapter.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités afin d'insérer au mieux la construction dans le site et dans la pente.

L'implantation des constructions en ligne de crête du relief est proscrite sauf si des raisons techniques particulières la nécessitent.

6. Autres dispositions

La composition architecturale d'une extension est cohérente avec celle du bâtiment principal dont elle est l'extension : le gabarit de l'extension et son implantation permettront la bonne lisibilité du gabarit d'origine (continuité naturelle avec la façade de la construction ou ruptures marquées). Le gabarit se

calera tant que possible sur les hauteurs de niveaux de la construction initiale. Les matériaux pourront différer pour un style contemporain.

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

7. CTNFSP (Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics)

Les dispositions précédentes ainsi que celles par zone ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - Prescriptions graphiques

1- Pour les éléments paysagers repérés au plan de type calvaire, fontaine, ..., leur démolition ou destruction sont interdites. Toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

2 - Concernant les constructions remarquables repérées sur les documents graphiques du règlement :

- Les interventions sur le bâti existant doivent préserver l'aspect général de la construction : rythme, volume et ordonnancement des ouvertures.
- Les éléments architecturaux tels que encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façade, pans de toitures, modénatures, ... sont à conserver.
- La mise en œuvre en « patchwork » de tuiles de différents modèles sur une même toiture est à proscrire.
- La modification de percements existants pour la requalification d'une façade est autorisée afin de retrouver la composition architecturale d'origine ou la possibilité d'un percement s'inscrivant dans la composition de la façade (alignement, cohérence, dimension) ou sur les façades pignons.
- La composition architecturale d'une extension est cohérente avec celle du bâtiment principal dont elle est l'extension.
- Si une porte cochère est existante, sa suppression est interdite. Les transformations sont toutefois possibles. Dans ce cas, il est obligatoire de préserver la proportion, la taille et les matériaux de l'encadrement pour ne pas dénaturer la façade et de veiller à l'unité du traitement de l'ensemble de la menuiserie (notamment dans le cas d'une intégration de porte de garage). Une intégration contemporaine dans une porte cochère est possible.

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

Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, bosquets, ripisylve, ...) repérés sur les règlements graphiques devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être préservés, remis en état ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ...

Si les éléments repérés sont en zone forestière, l'exploitation y est autorisée.

Une limite végétale doit être maintenue le long de la Route Nationale 57. Elle sera recrée en cas de suppression d'une haie préexistante (sauf au droit d'une canalisation de gaz).

Stockages :

A l'exception des stockages admis et existants dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U., le stockage de matériaux, matériels, véhicules sont interdits dans toutes les zones sauf dans les zones UY et 1AUY.

Pour les zones Nf et A, les stockages devront être en lien avec les activités autorisées dans la zone.

Le stockage est toléré lorsqu'il s'agit d'un stockage provisoire (inférieur à 1 an) **et** de faible quantité nécessaire à la construction ou à l'aménagement d'une parcelle.

En zone N est autorisé le stockage en lien avec l'entretien, l'exploitation et le développement économique et touristique du Canal d'alimentation du réservoir de Bouzey.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Sur l'ensemble du territoire communal, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, des places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes. Ces normes sont des minimums à appliquer :

Constructions à usage d'habitation

- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- 3 emplacements pour une maison individuelle.

Le stationnement correspond au garage + places dédiées en extérieur.

Les stationnements doivent être implantés de telle manière que les manœuvres soient réalisées en dehors des voies publiques ou privées.

Construction à usage de bureaux, services :

- 2 emplacements pour 70 m² de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerces :

- Surface de vente ≤ 100m² : 1 place par tranche de 30 m² de vente.
- Surface de vente > 100m² – 4 places par tranche de 100 m² de vente.

Établissements à usage artisanal :

- 2 emplacements pour 70 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs (cette surface ne prend pas en compte le stockage de matériel).

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 200 m² pour les bureaux, services et pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc. :

- 2 emplacements pour 10 places.

Hôtels et restaurants :

- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,
- 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

Construction à usage de gîte rural et de chambres d'hôtes :

- 2 emplacements par gîte rural,
- 1 emplacement par chambre d'hôte.

Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs :

- 2 emplacements pour 5 chambres.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

2. Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

3. Travaux de transformation d'immeuble(s) existant(s) :

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 et des bicyclettes 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.

4. Stationnement pour les vélos :

Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou à usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos est à réaliser. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment, conformément à la réglementation en vigueur.

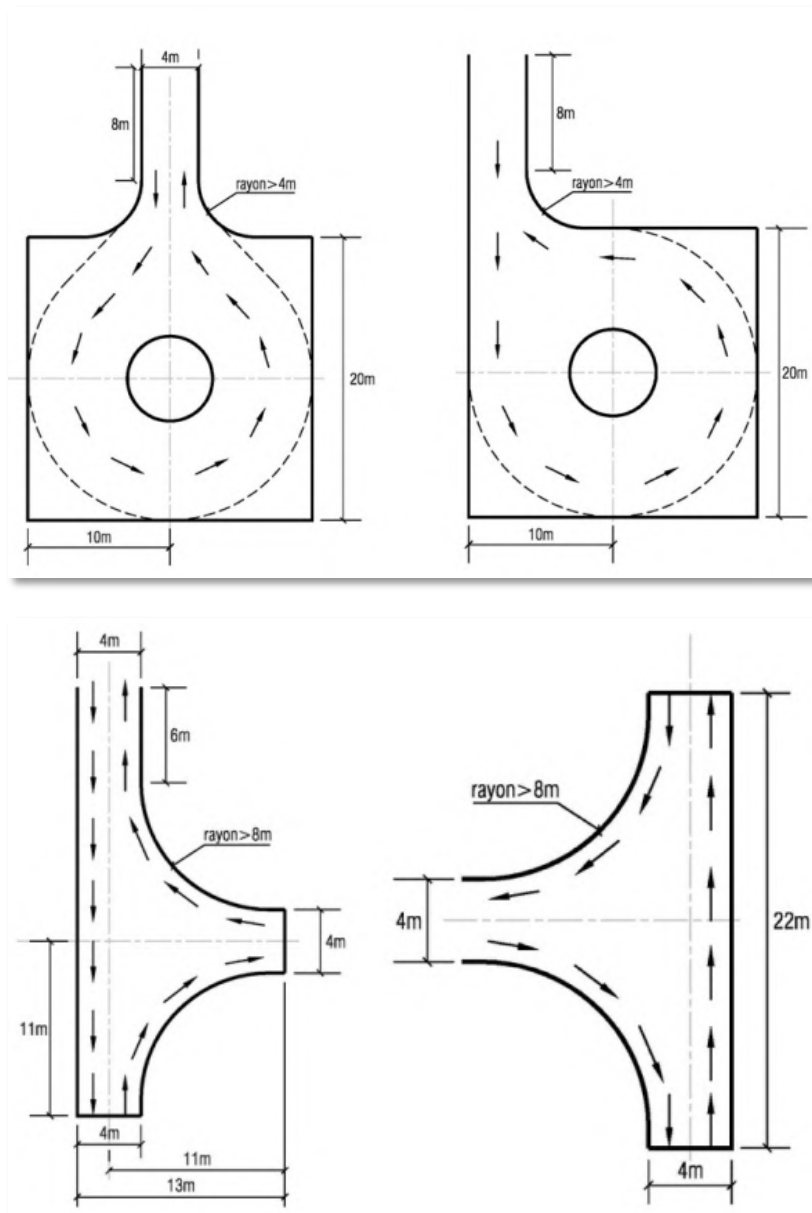
SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées**I - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (pente, largeur, ...) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ordures ménagères, déneigement, ...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour selon les caractéristiques des schémas ci-après :



II- Accès

Est interdit tout nouvel accès à la RN 57 en application du Code de la Route.

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

Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels ou groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 10%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt.

2. Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Dans les zones A ou N, une alimentation par captage, forage ou puits particulier peut être autorisée dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.

II - Assainissement

La commune de SAINT-NABORD étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le traitement des effluents se fera dans le respect du zonage d'assainissement.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Les eaux industrielles doivent être traitées avant tout rejet dans le réseau communal. Tout rejet dans le milieu naturel est interdit.

Aucun rejet d'eaux usées n'est autorisé dans le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey.

III- Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée due à la nature des sols et à leur perméabilité.

Dans cet unique cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe et à

condition de vérifier au préalable la capacité d'acceptation des réseaux et d'avoir dimensionné correctement les éventuels ouvrages de rétention en amont.

Les eaux pluviales issues des accès privés ne devront pas s'écouler sur la voie publique.

Sauf réaménagement de voirie postérieur à la construction, les eaux pluviales issues de la voirie doivent être traitées par la parcelle réceptrice.

Aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le canal d'alimentation du réservoir de Bouzey.

IV - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement aux réseaux électriques doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière.

Ces prescriptions seront appliquées en zones agricole et naturelle si le réseau est disponible au droit de l'emprise foncière.

V - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

La réalisation d'infrastructures nouvelles ou leur réfection doit favoriser le passage de gaines contenant les lignes de communications électroniques desservant l'ensemble des constructions.

3. Travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute nouvelle construction doit, à minima, respecter la Règlementation Thermique en vigueur au moment de la construction.

Les plantations sont d'essences locales ou régionales variées. Les plantes particulièrement allergisantes et invasives sont interdites. L'Ambroisie à feuilles d'armoise doit être détruite.

Tout projet d'aménagement devra intégrer au maximum les enjeux de biodiversité et veiller à l'impact positif des projets sur la TVB à travers le maintien, la restauration ou le développement des continuités écologiques.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

La zone comprend le secteur UAa.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole et forestière sauf cas précisés dans l'article 2.
- Aux hébergements touristiques suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :
 - o Industrie,
 - o Commerce de gros, commerce automobile et réparation de véhicules hormis ceux déjà existants à l'approbation du PLU,
 - o Entrepôt sauf ceux visés à l'article 2.

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités et destinés ou non :
 - à la vente,
 - à l'entretien,
 - à la réparation.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole à condition :
 - o De correspondre à l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques nouvelles des constructions à usage agricole et d'être liées à une exploitation agricole existante dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U.,
 - o et qu'elle n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- A la fonction d'entrepôt sous condition d'être lié à une activité admise et présente dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Aux activités suivantes, sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone :
 - o Artisanat ,
 - o Au petit élevage non lié à une activité agricole.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Volumétrie et implantation des constructions

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux routes nationales indiqués dans le règlement « toutes zones ».

À défaut d'indication de marge de reculement figurant aux plans réglementaires, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies et emprise publiques.

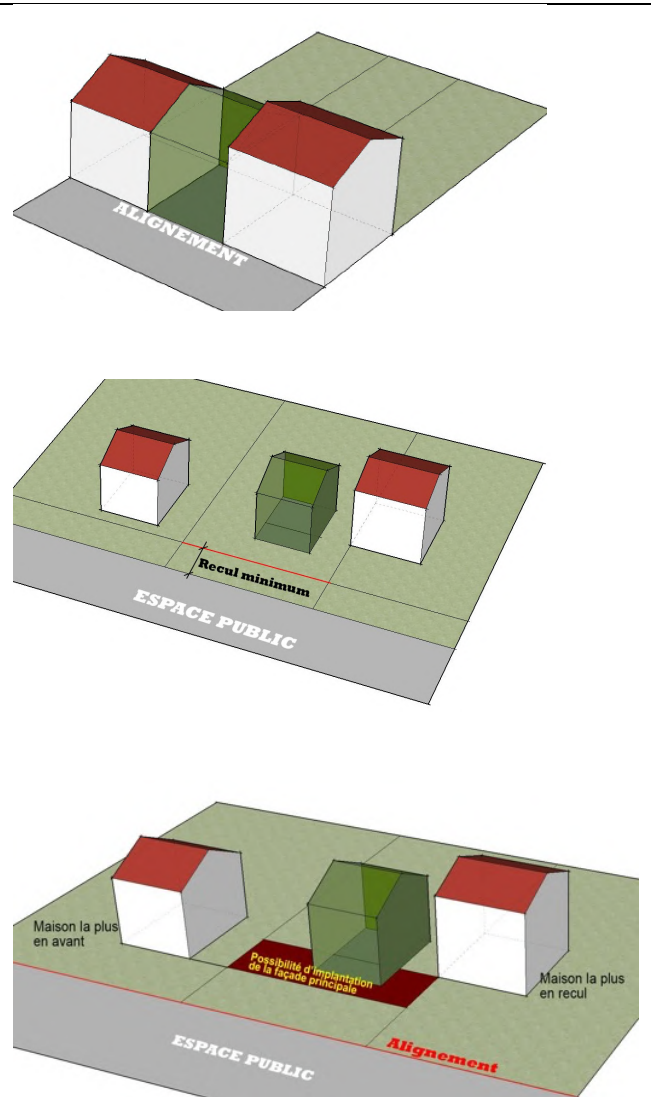
Toutefois, une implantation en limite n'est autorisée que si elle ne gêne pas la visibilité à un carrefour ou un virage.

En cas de retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à 4 mètres.

Lorsque la future construction se situe sur une parcelle comprise entre deux parcelles bâties dont les constructions sont implantées dans un retrait inférieur à 4 m, sa façade principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique pourra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches :

- soit au même niveau qu'une construction voisine,
- soit en avant de celle la plus en recul et en arrière de celle la plus en avant)

sous réserve qu'elle ne gêne pas la visibilité à un carrefour ou un virage.



Illustrations non opposables

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être en tout point à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

La construction en limites de propriété est autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- Lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble ou un programme d'ensemble,
- Lorsque la hauteur à l'égout de toit sur limite n'excède jamais 3.50 mètres,
- Lorsque la hauteur du pignon, quand ce dernier est sur la limite, n'excède pas 5 mètres, la hauteur aux égouts de toiture sur la limite n'excède pas 3.50 mètres,
- Lorsque la construction s'adosse à une construction voisine implantée sur la limite et ne dépasse pas en hauteur les limites de ce pignon.

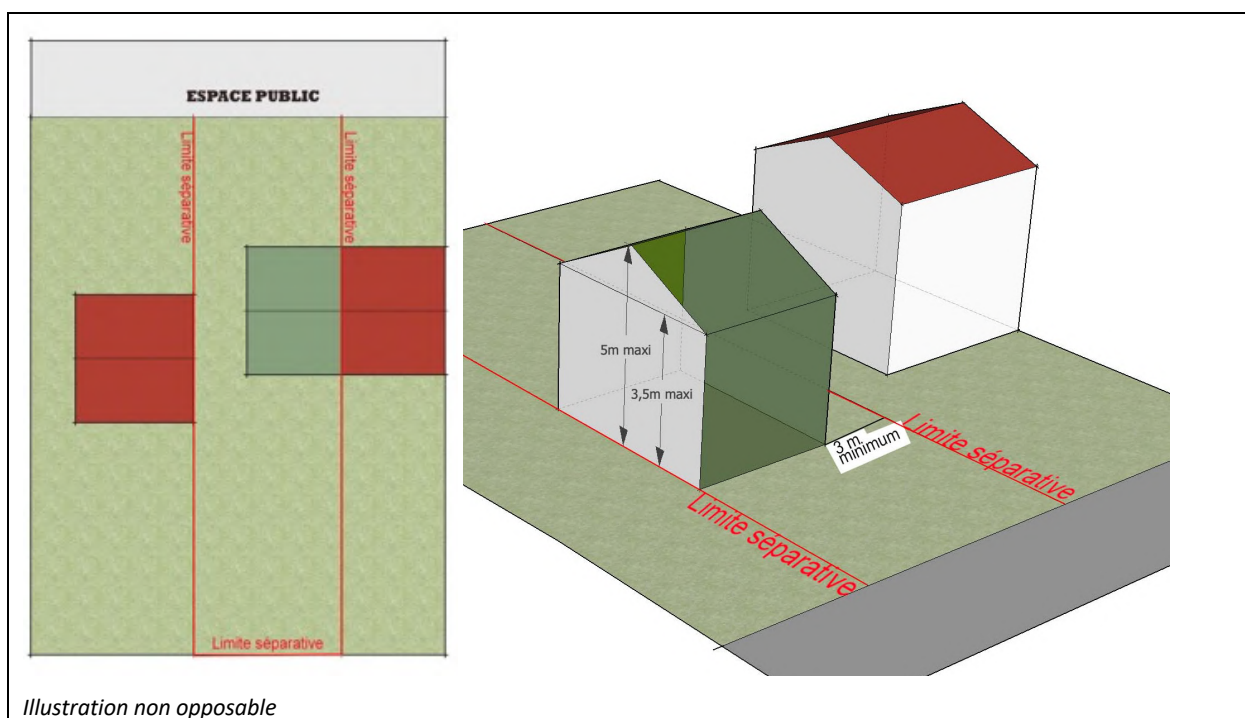
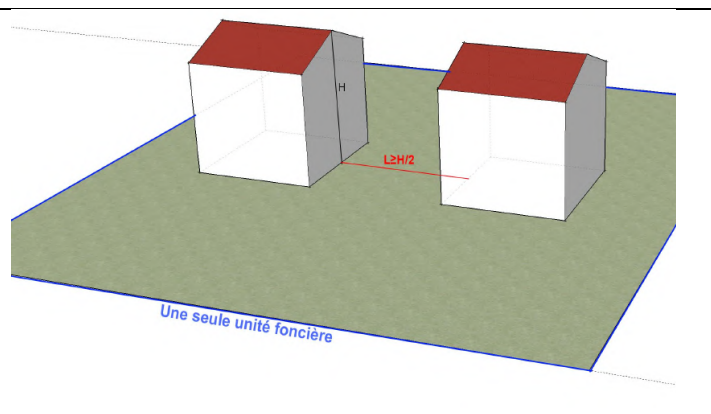


Illustration non opposable

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

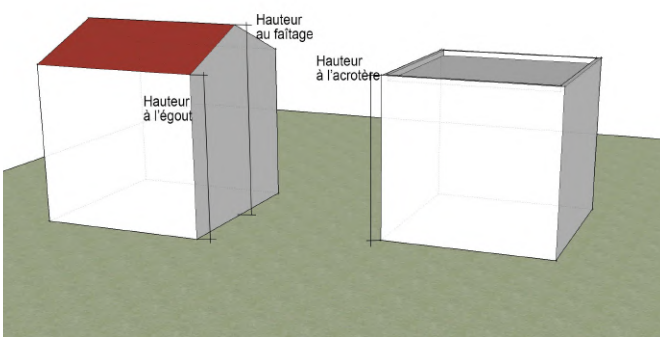
Les constructions mitoyennes sont autorisées.

A défaut, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$).



<p>Cette règle ne concerne pas les annexes.</p>	<p><i>Illustration non opposable</i></p>
---	--

IV - Hauteur maximum des constructions

<p>La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9,00 mètres en UA et - 12,00 mètres en UAa. <p>Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.</p> <p>Les constructions situées en second rang ne peuvent avoir une hauteur supérieure à la construction principale édifiée en premier rang.</p>	 <p><i>Illustration non opposable</i></p>
--	---

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures Volumes

La toiture sera à deux pans principaux avec possibilité de pans coupés ou traitée en toiture-terrasse (sauf dans le cas de l'alinéa suivant). Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre côté).

Les toitures-terrasses sont autorisées sauf sur les constructions repérées d'une étoile.

Les constructions implantées sur une parcelle en angle de rues pourront être traités à trois ou quatre pans.

La pente des toitures (hors toiture-terrasse) est comprise entre 25° et 35°. Toutefois une pente différente peut être donnée :

- pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général,
- ou dans le cas d'une architecture innovante.

Les saillies importantes en toiture donnant sur la rue sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" ou les flamandes. Les fenêtres de toit sont autorisées dans le respect des règles « toutes zones ».

Façades

Les menuiseries de fenêtre d'une même construction devront être traitées dans la même couleur.

Les imitations de colonnes en façade sont interdites.

Autres dispositions :

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

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

Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UB

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole et forestière sauf cas précisés dans l'article 2
- Aux hébergements touristiques suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :
 - o Industrie,
 - o Commerce de gros, commerce automobile et réparation de véhicules hormis ceux déjà existants à l'approbation du PLU,
 - o Entrepôt sauf ceux visés à l'article 2.

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités et destinés ou non :
 - à la vente,
 - à l'entretien,
 - à la réparation.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées à :

- L'exploitation agricole à condition :
 - o De correspondre à l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques nouvelles des constructions à usage agricole et d'être liées à une exploitation agricole existante dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U.,
 - o et qu'elle n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- L'entrepôt sous condition d'être lié à une activité admise et présente dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Aux activités suivantes, sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone :
 - o Artisanat ,
 - o Au petit élevage non lié à une activité agricole.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Volumétrie et implantation des constructions

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux routes nationales et départementales indiqués dans le règlement « toutes zones ».

À défaut d'indication de marge de reculement figurant aux plans règlementaires, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à 5 mètres.

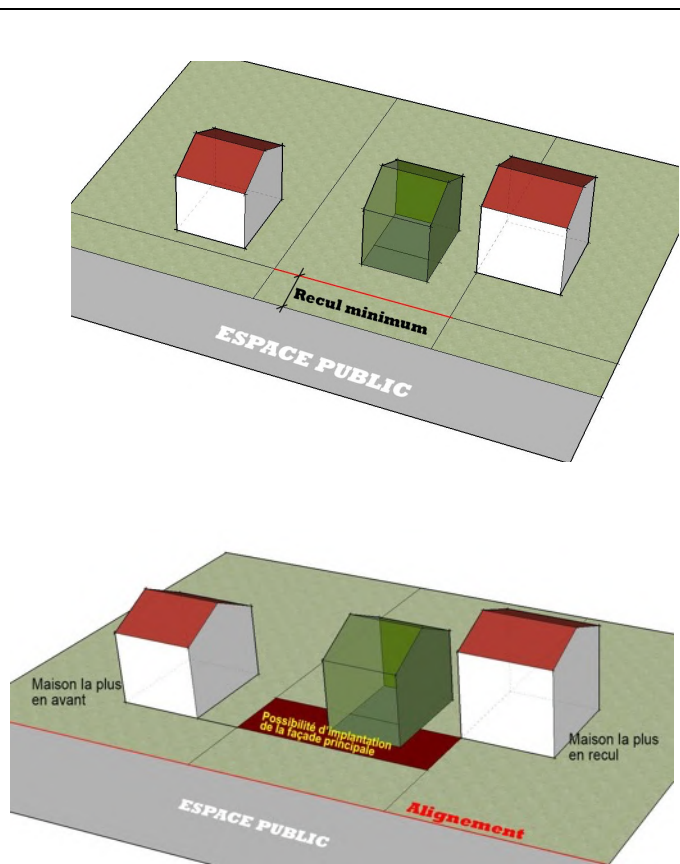
Lorsque la future construction se situe sur une parcelle comprise entre deux parcelles bâties dont les constructions sont implantées dans un retrait inférieur à 5m, sa façade principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique pourra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches :

- soit au même niveau qu'une construction voisine,
- soit en avant de celle la plus en recul et en arrière de celle la plus en avant)

sous réserve qu'elle ne gêne pas la visibilité à un carrefour ou un virage.

Les carports et appentis sont autorisés dans la marge de recul.

Les carports ne devront pas présenter leurs sorties directement sur les voies ouvertes à la circulation.



Illustrations non opposables

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être en tout point à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

La construction en limites de propriété est autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- Lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble ou un programme d'ensemble,
- Lorsque la hauteur à l'égout de toit sur limite n'excède jamais 3.50 mètres,
- Lorsque la hauteur du pignon, quand ce dernier est sur la limite, n'excède pas 5 mètres, la hauteur aux égouts de toiture sur la limite n'excède pas 3.50 mètres,
- Lorsque la construction s'adosse à une construction voisine implantée sur la limite et ne dépasse pas en hauteur les limites de ce pignon.

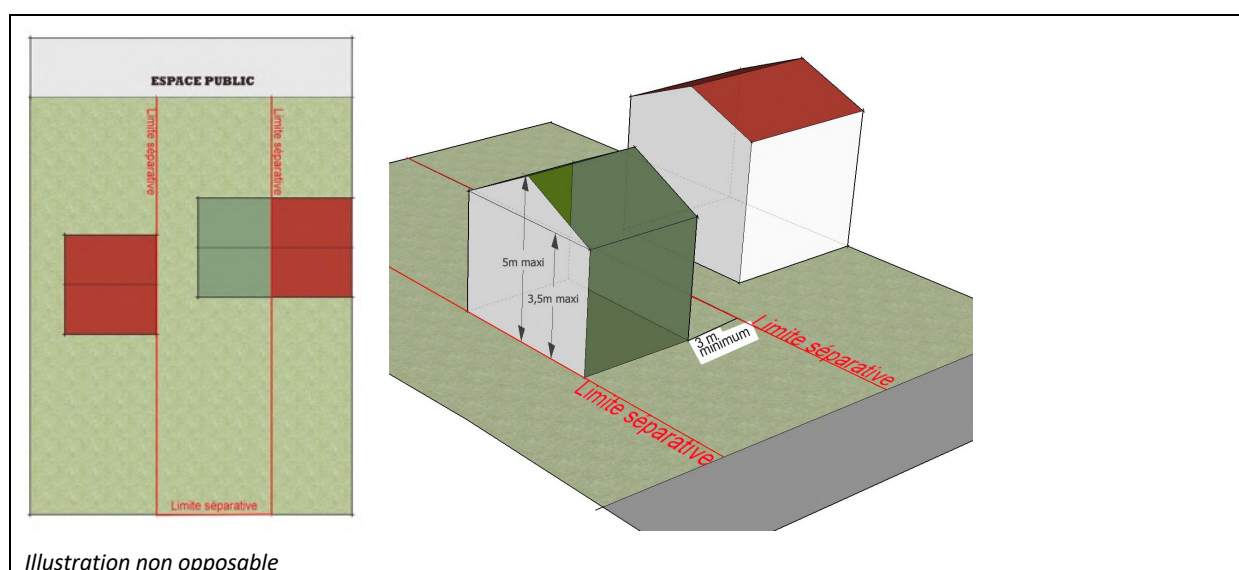


Illustration non opposable

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

Les constructions mitoyennes sont autorisées.

A défaut, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4m.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

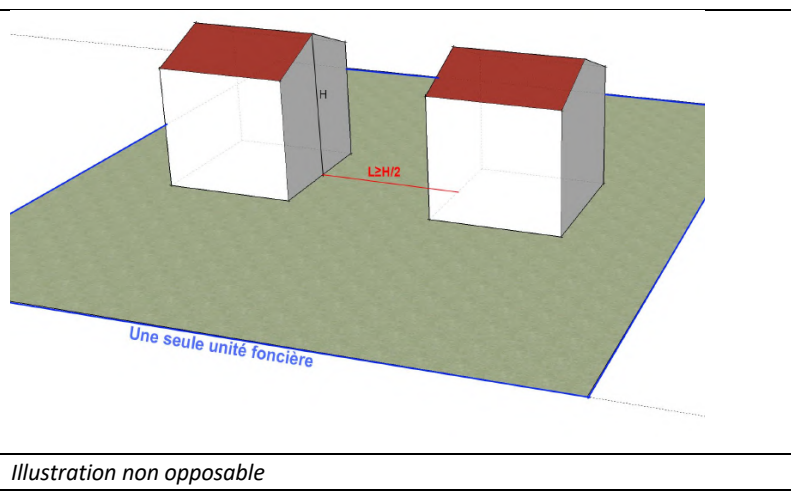


Illustration non opposable

IV - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère :

- 7,50 mètres pour les constructions à vocation d'habitat ne comportant qu'un logement et les autres types de constructions
- 9,00 mètres pour les constructions à vocation d'habitat comportant plusieurs logements.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Les constructions situées en second rang ne peuvent avoir une hauteur supérieure à la construction principale édifée en premier rang.

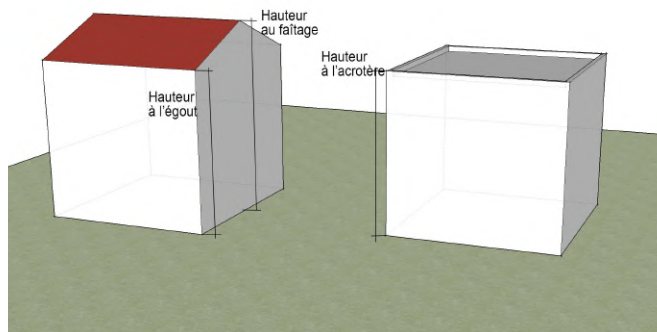


Illustration non opposable

V – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale (toutes constructions comprises) est limitée à 70 % de l'unité foncière.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées sauf sur les constructions repérées d'une étoile.

La pente des toitures (hors toiture-terrasse) est comprise entre 25° et 35°. Toutefois une pente différente peut être donnée:

- pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général,
- ou dans le cas d'une architecture innovante.

Les saillies importantes en toiture donnant sur la rue sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes. Les fenêtres de toit sont autorisées dans le respect des règles « toutes zones ».

Façades

Les menuiseries de fenêtre devront être traitées dans la même couleur.

Les imitations de colonnes en façade sont interdites.

Autres dispositions :

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

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

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible,
- Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable,
- Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière à bâtir ou bâtie doit être traitée ou laissée en surface perméable.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UC

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

La zone comprend le secteur UCa correspondant à Sainte-Anne.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole et forestière sauf cas précisés dans l'article 2.
- Aux hébergements touristiques suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs, hébergements insolites et les campings (hormis en UCa).
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées à :

- L'exploitation agricole à condition :
 - o De correspondre à l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques nouvelles des constructions à usage agricole et d'être liées à une exploitation agricole existante dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U.,
 - o et qu'elle n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Volumétrie et implantation des constructions

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux routes nationales et départementales indiqués dans le règlement « toutes zones »

À défaut d'indication de marge de reculement figurant aux plans règlementaires, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à 5 mètres.

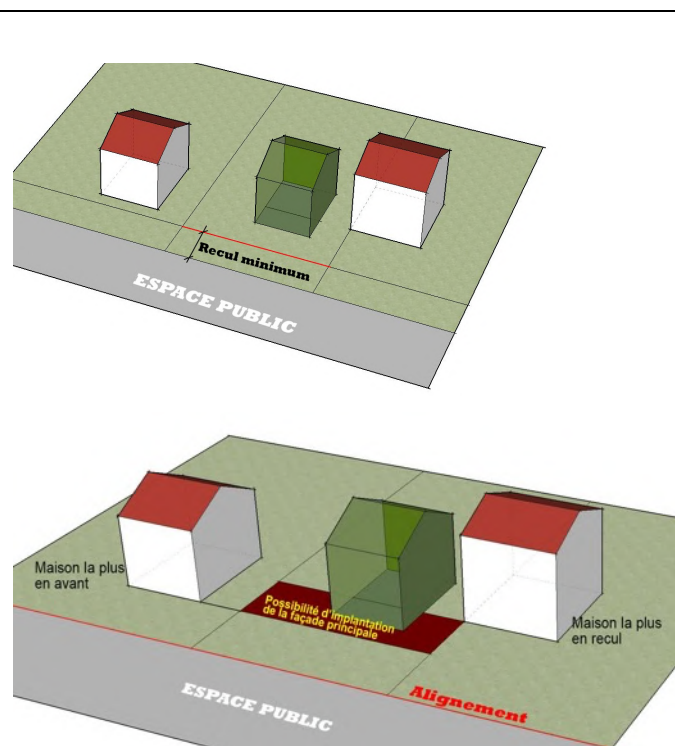
Lorsque la future construction se situe sur une parcelle comprise entre deux parcelles bâties dont les constructions sont implantées dans un retrait inférieur à 5m, sa façade principale sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique pourra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches :

- soit au même niveau qu'une construction voisine,
- soit en avant de celle la plus en recul et en arrière de celle la plus en avant)

sous réserve qu'elle ne gêne pas la visibilité à un carrefour ou un virage.

Les carports et appentis sont autorisés dans la marge de recul.

Les carports ne devront pas présenter leurs sorties directement sur les voies ouvertes à la circulation.



Illustrations non opposables

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être en tout point à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

La construction en limites de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- Lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble ou un programme d'ensemble,
- Lorsque la hauteur à l'égout de toit sur limite n'excède jamais 3.50 mètres,
- Lorsque la hauteur du pignon, quand ce dernier est sur la limite, n'excède pas 5 mètres, la hauteur aux égouts de toiture sur la limite n'excède pas 3.50 mètres,
- Lorsque la construction s'adosse à une construction voisine implantée sur la limite et ne dépasse pas en hauteur les limites de ce pignon.

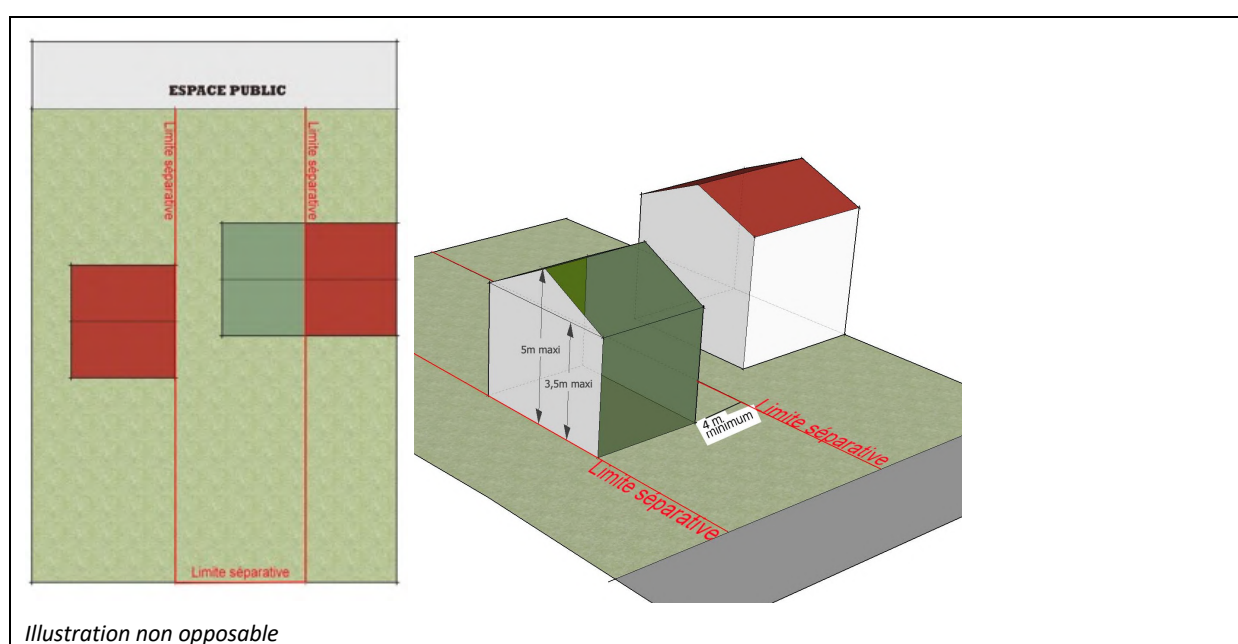


Illustration non opposable

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

Les constructions mitoyennes sont autorisées.

A défaut, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4m.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

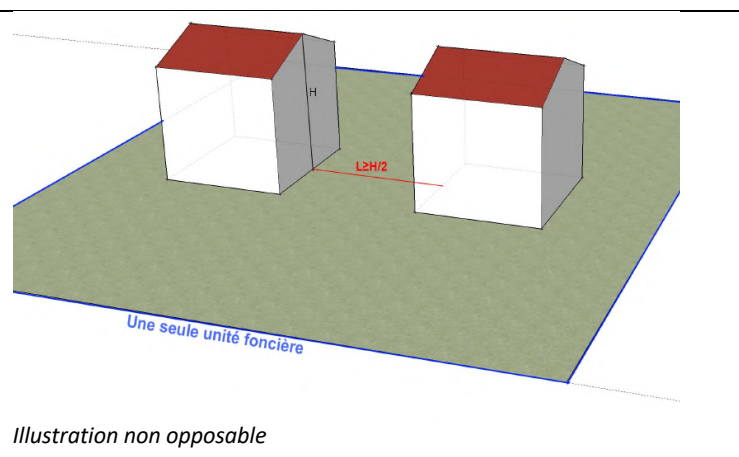


Illustration non opposable

IV - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques:

- 9,00 mètres pour les constructions comportant plusieurs logements et pour les constructions à usage d'activités économiques, et
- 7,50 mètres pour les autres constructions.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

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

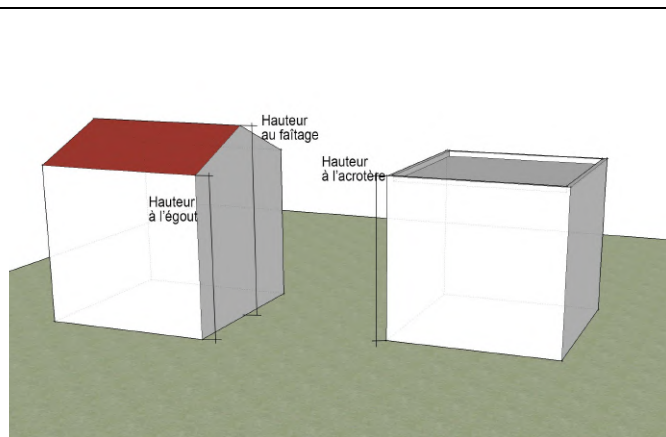


Illustration non opposable

V – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale (toutes constructions comprises) est limitée à 70 % de l'unité foncière.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées sauf sur les constructions repérées d'une étoile.

La pente des toitures (hors toiture-terrasse) est comprise entre 25° et 35°. Toutefois une pente différente peut être donnée:

- pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général,
- ou dans le cas d'une architecture innovante.

Les saillies importantes en toiture donnant sur la rue sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes. Les fenêtres de toit sont autorisées dans le respect des règles « toutes zones ».

Façades

Les menuiseries de fenêtre devront être traitées dans la même couleur.

Les imitations de colonnes en façade sont interdites.

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

1. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.
2. Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.
3. Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière à bâtir ou bâtie doit être traitée ou laissée en surface perméable.
4. Pour les aires de stationnements de plus de 10 places, des arbres seront plantés à hauteur d'un arbre pour 6 places de stationnement. Ils peuvent être remplacés ou complétés par des ombrières photovoltaïques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UL

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions autres que celles stipulées à l'article 2.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinés :

- Au logement, à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage d'un équipement sportif et qu'il soit intégré à la construction.
- Des commerces et activités suivantes :
 - o À la fonction d'entrepôt liées à une activité sportive ou de loisirs,
 - o Au commerce, restauration, liées à une activité sportive ou de loisirs.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :

- o Les équipements sportifs,
- o Salle d'art et de spectacle,
- o Équipements publics.

3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une activité sportive ou liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Volumétrie et implantation des constructions

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Voir dispositions « Toutes zones ».

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions « Toutes zones ».

III - Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 12 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques, etc .

Cette hauteur sera prise au point le plus haut au droit du polygone d'implantation de la construction.

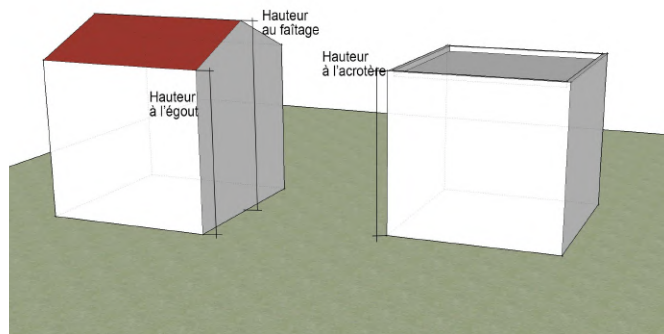


Illustration non opposable

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir dispositions « Toutes zones »

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

1. Les espaces libres devront être aménagés qualitativement et en majorité perméable.
2. Si l'opération est située sur un parcellaire en limite avec l'espace naturel ou agricole, les limites devront être plantées de haies.
3. Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière à bâtir ou bâtie doit être traitée ou laissée en surface perméable.
4. Les stationnements devront être majoritairement perméables (peuvent être comptés dans les 30% de la surface de l'unité foncière perméable).
5. Pour les aires de stationnements de plus de 10 places, des arbres seront plantés à hauteur d'un arbre pour 6 places de stationnement. Ils peuvent être remplacés ou complétés par des ombrières photovoltaïques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UY

La zone est en partie soumise aux aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Moselle Amont identifiée par le secteur UYi.

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole et forestière,
- A l'habitation sauf cas visé à l'article 2 ,
- Au commerce et activité de service suivants : Les habitations légères de loisirs et les campings.

2. Dans le secteur UYi, toute construction non compatible avec le risque d'inondation.

3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :

- À l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone et intégrées dans la construction principale.

Une dérogation aux logements de gardiennage intégrés au bâti est cependant possible en cas **d'impossibilité avérée** d'intégrer le logement (risque, nuisances, poussières, ...). Dans ce cas, la construction pourra être implantée indépendamment et en retrait du bâtiment industriel.

- Aux commerce et activité de service hormis ceux précisés à l'article 1.1,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Volumétrie et implantation des constructions

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux routes nationales et départementales indiqués dans le règlement « toutes zones »

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 6 mètres.

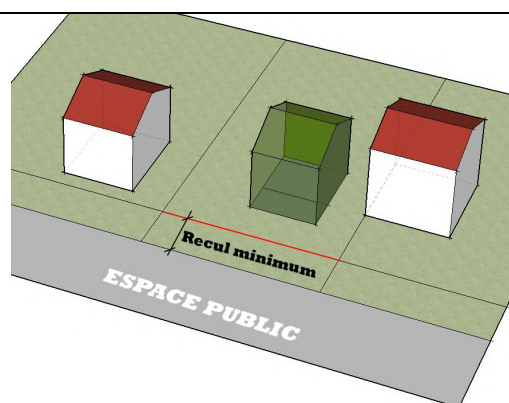


Illustration non opposable

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

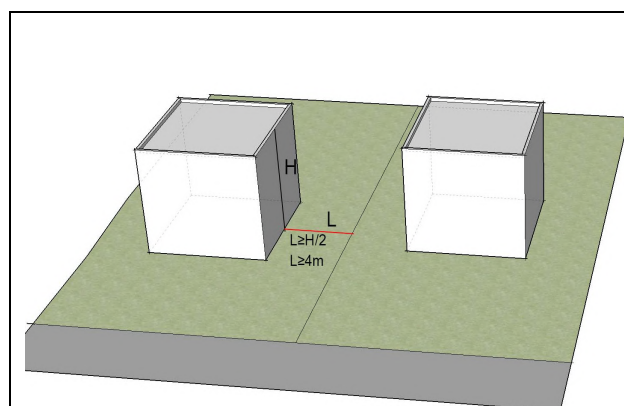


Illustration non opposable

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite.

En cas de recul, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

III – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

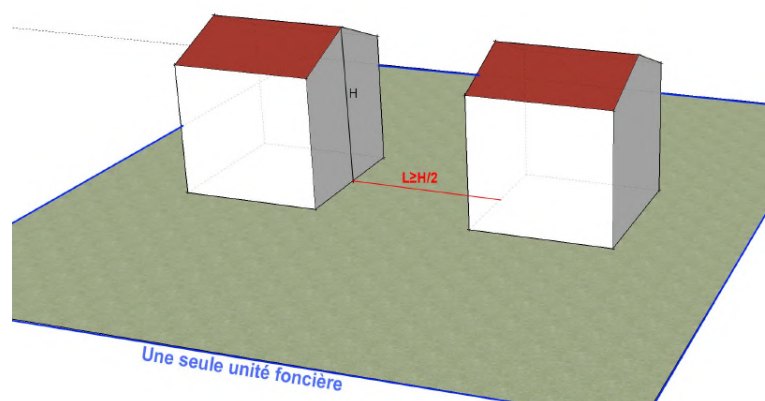


Illustration non opposable

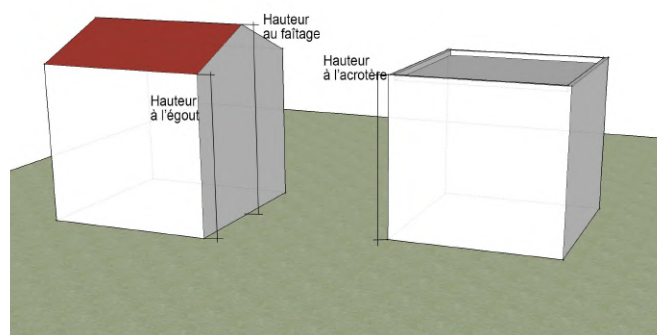
IV - Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 12,00 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques, etc ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut au droit du polygone d'implantation de la construction.

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

Illustration non opposable



2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir dispositions « Toutes zones »

Les zones de stockage devront être dissimulées par des clôtures opaques (végétales ou non).

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

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espace vert de pleine terre. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

2. 30% de la surface de l'emprise foncière doit être maintenue perméable.

3. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts composés d'arbustes et buissons.
4. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m².
5. Pour les aires de stationnements de plus de 10 places, des arbres seront plantés à hauteur d'un arbre pour 6 places de stationnement. Ils peuvent être remplacés ou complétés par des ombrières photovoltaïques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones

- Eaux industrielles

Les eaux industrielles doivent être traitées avant tout rejet dans le réseau communal. Tout rejet dans le milieu naturel est interdit.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À
URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AU

Les projets d'aménagement doivent être en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement Particulières.

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites les constructions destinées :

- A l'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article 2,
 - o Exploitation forestière.
- Aux commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie,
 - o Commerce de gros et commerce et réparation de véhicules,
 - o Entrepôt.

2. Les hébergements touristiques

3. Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités et destinés ou non :

- à la vente,
- à l'entretien,
- à la réparation.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :

- Aux activités suivantes :
 - o Artisanat, et commerces sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
 - o Aux services.
- au logement.

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les aires de jeux et de sports,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Sous condition :

- Qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau fibre, le réseau d'éclairage public,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone si elle se fait en plusieurs phases.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Volumétrie et implantation des constructions

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux routes nationales et départementales indiqués dans le règlement « toutes zones ».

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à 5 mètres.

Les carports et appentis sont autorisés dans la marge de recul.

Les carports ne devront pas présenter leurs sorties directement sur les voies ouvertes à la circulation.

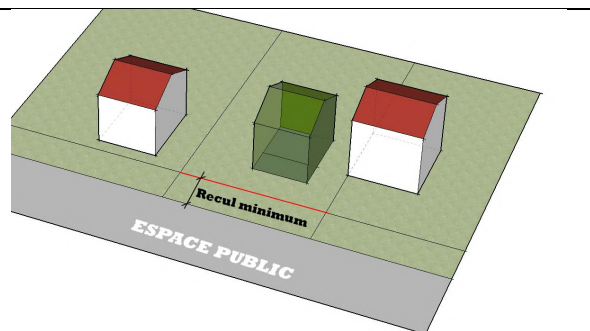


Illustration non opposable

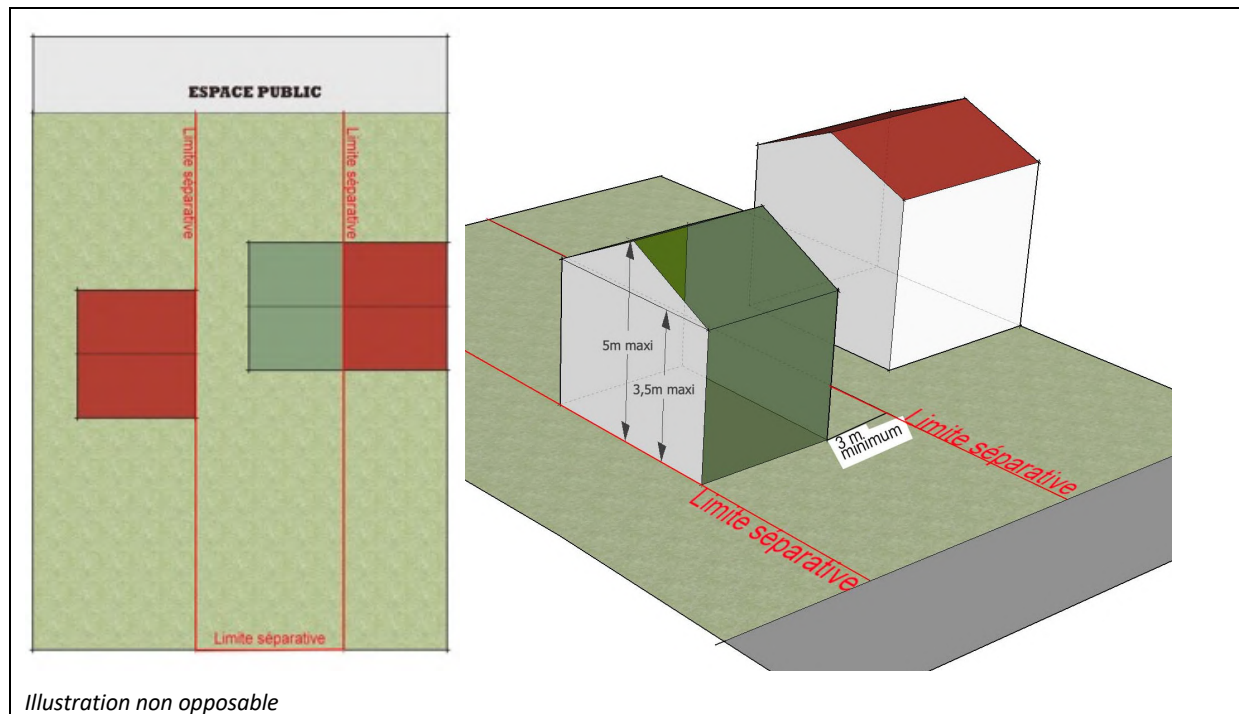
II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être en tout point à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

La construction en limites de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- Lorsque le projet s'intègre dans un plan de composition d'ensemble ou un programme d'ensemble,
- Lorsque la hauteur à l'égout de toit sur limite n'excède jamais 3.50 mètres,

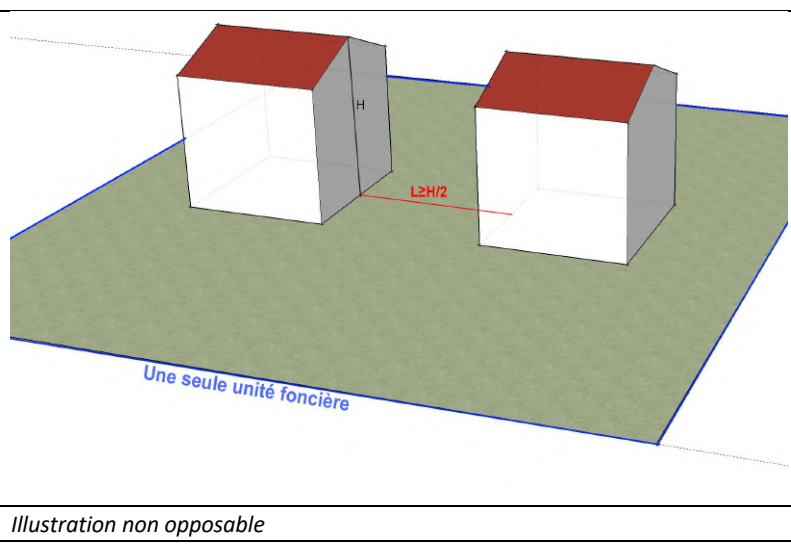
- Lorsque la hauteur du pignon, quand ce dernier est sur la limite, n'excède pas 5 mètres, la hauteur aux égouts de toiture sur la limite n'excède pas 3.50 mètres,
- Lorsque la construction s'adosse à une construction voisine implantée sur la limite et ne dépasse pas en hauteur les limites de ce pignon.



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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4m.

Cette règle ne concerne pas les annexes.



IV - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder, à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère :

- 7,50 mètres pour les constructions à vocation d'habitat ne comportant qu'un logement et les autres types de constructions
- 9,00 mètres pour les constructions à vocation d'habitat comportant plusieurs logements.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Les constructions situées en second rang ne peuvent avoir une hauteur supérieure à la construction principale édifée en premier rang.

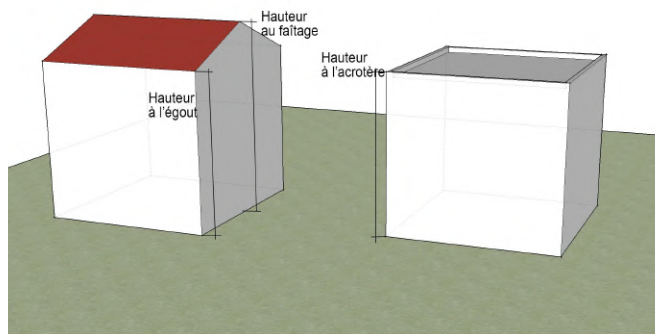


Illustration non opposable

V – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale (toutes constructions comprises) est limitée à 70 % de l'unité foncière.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées sauf sur les constructions repérées d'une étoile.

La pente des toitures (hors toiture-terrace) est comprise entre 25° et 35°. Toutefois une pente différente peut être donnée:

- pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général,
- ou dans le cas d'une architecture innovante.

Les saillies importantes en toiture donnant sur la rue sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes. Les fenêtres de toit sont autorisées dans le respect des règles « toutes zones ».

Façades

Les menuiseries de fenêtre devront être traitées dans la même couleur.

Les imitations de colonnes en façade sont interdites.

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

Sur les espaces communs de l'opération d'ensemble :

A minima 8 % de la surface de l'opération (hors voirie) doit être traitée en espace perméable, pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

Sur les nouvelles parcelles loties :

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible,
- Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable,
- Au moins 30 % de la surface de la nouvelle parcelle lotie doit être traitée ou laissée en surface perméable dont au moins la moitié en pleine terre.

4. Stationnement

Pour toute opération d'ensemble, des places de stationnement doivent être réalisées sur l'espace public pour les visiteurs à raison d'une place par parcelle créée.

Ces parkings doivent être majoritairement perméables et plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES 1AUY

Les projets d'aménagement doivent être en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement Particulières.

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées :
 - A l'habitation sauf cas visé à l'article 2,
 - A l'exploitation agricole et forestière,
 - Au commerce et activité de service suivants : Les habitations légères de loisirs et les campings.
2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone (en dehors des carrières).

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :
 - À l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone et intégré dans la construction principale.
2. Les aires d'accueil des gens du voyage.
3. Les constructions non visées à l'article 1 sous condition :
 - a) Qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation,
 - b) Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau fibre, le réseau d'éclairage public,
 - c) Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone si elle se fait en plusieurs phases.
4. La destination de la zone à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage doit être maintenue tant que le Schéma départemental de l'accueil des gens du voyage n'identifie pas un autre espace pour cette destination et ne prévoit son déplacement ou jusqu'à la désaffectation de l'aire.

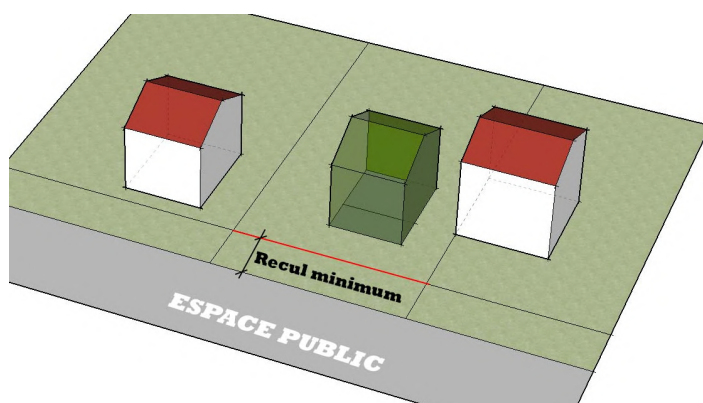
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3. Volumétrie et implantation des constructions

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux routes nationales et départementales indiqués dans le règlement « toutes zones ».

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 6 mètres.



II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

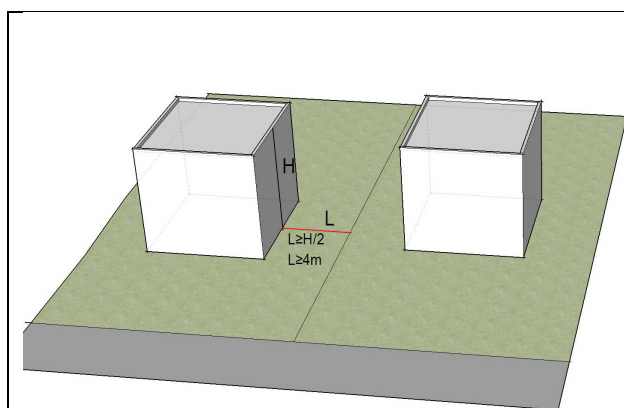


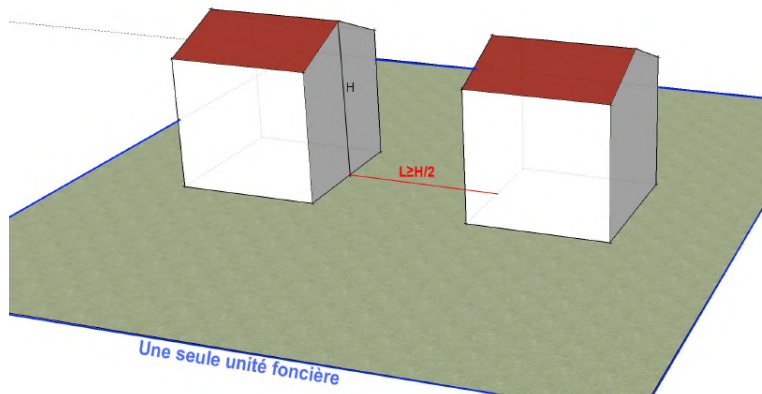
Illustration non opposable

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite.

En cas de recul, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

III – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 4 mètres.



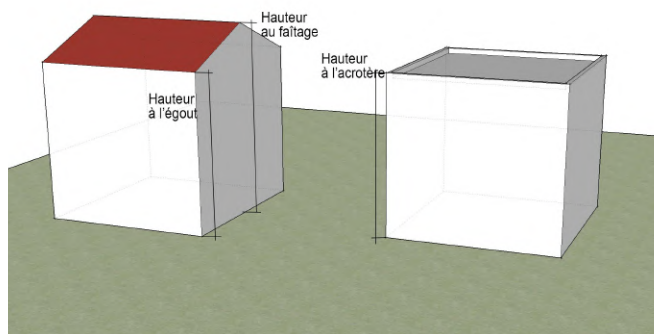
IV - Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 12 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, locaux techniques, etc ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut au droit du polygone d'implantation de la construction.

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

Illustration non opposable



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

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espace vert de pleine terre. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

2. 30% de la surface de l'emprise foncière doit être maintenue perméable.

3. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts composés d'arbustes et buissons.
4. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m².
5. Pour les aires de stationnements de plus de 10 places, des arbres seront plantés à hauteur d'un arbre pour 6 places de stationnement. Ils peuvent être remplacés ou complétés par des ombrières photovoltaïques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones

- Eaux industrielles

Les eaux industrielles doivent être traitées avant tout rejet dans le réseau communal. Tout rejet dans le milieu naturel est interdit.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 2AU

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions. Les constructions ne seront autorisées qu'après modification ou révision du PLU qui ouvrira la zone à l'urbanisation, et l'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone lorsqu'elles existent.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

- Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions de services publics.
- Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 2AUY

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

La zone comprend un secteur 2AUYg destiné, avant changement de destination, à l'accueil des gens du voyage.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions. Les constructions ne seront autorisées qu'après modification ou révision du PLU qui ouvrira la zone à l'urbanisation, et l'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone lorsqu'elles existent.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

- Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions de services publics.
- Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
- Dans le secteur 2AUYg, sont autorisés l'accueil des gens du voyage et les aménagements nécessaires à cet accueil.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Des zones humides sont potentiellement présentes dans la zone (se référer à la carte des ZHP annexée au PLU). Sur les secteurs identifiés comme potentiellement humides, des études de délimitation des zones humides sont à réaliser par le porteur de projet. Pour rappel de la réglementation : si la zone de projet de ce dernier est entièrement ou en partie humide, le porteur de projet devra déployer la séquence Eviter-Réduire-Compenser pour éviter ou limiter les impacts sur la zone humides et justifier, le cas échéant, l'absence de solutions alternatives pour son projet, le contraignant à impacter cette zone humide.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU)).

2° Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

4° Les constructions destinées à l'habitation et ses annexes à condition :

- qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- qu'elles soient réalisées postérieurement à l'exploitation agricole,
- qu'elles soient situées à proximité de l'exploitation agricole (moins de 100m),
- sous condition d'une seule habitation par exploitation.

5° Les gîtes et chambres d'hôtes correspondant à de la diversification, à condition :

- que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire,
- que l'activité soit réalisée dans le cadre de **l'aménagement de constructions existantes** et en lien avec l'exploitation,
- qu'elles soient limitées par unité foncière à 1 gîte rural ou 5 chambres d'hôtes, et que les équipements et réseaux le permettent.

6° Les constructions signalées sur le règlement graphique comme « Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N » peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que la nouvelle destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et :

- que le changement de destination concerne de l'habitation, artisanat, ou un bâtiments abritant des activités touristiques (gîtes ou chambres d'hôtes),
- que les bâtiments soient desservis par les réseaux et la voirie nécessaires à ce type d'activités ou que le pétitionnaire en établisse la desserte.

7° Les constructions signalées sur le règlement graphique comme « Bâtiment pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes » peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'annexes dans les conditions spécifiées ci-après.

8° A l'abri d'animaux en annexe sous réserve d'un abri par unité foncière.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. Volumétrie et implantation des constructions

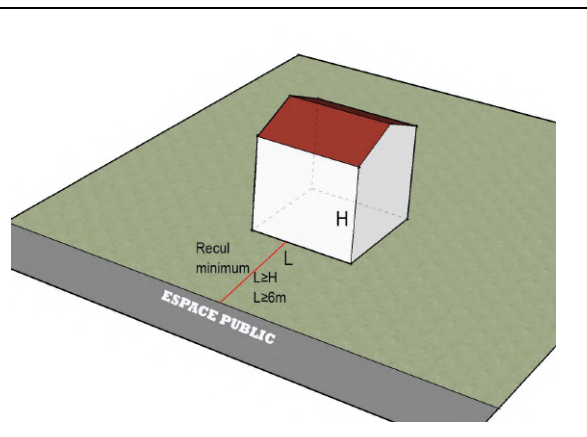
Dans le cas d'une construction existante, il est autorisé une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas la règle. Dans ce dernier cas, l'extension pourra se faire selon un retrait compris entre celui du bâtiment existant et celui édicté par la règle sauf si cette implantation présente un risque sécuritaire de visibilité. Il en est de même concernant les reculs vis-à-vis des cours d'eau et des forêts.

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux routes nationales et départementales indiqués dans le règlement « toutes zones ».

2. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6 mètres.

3. En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H).



II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

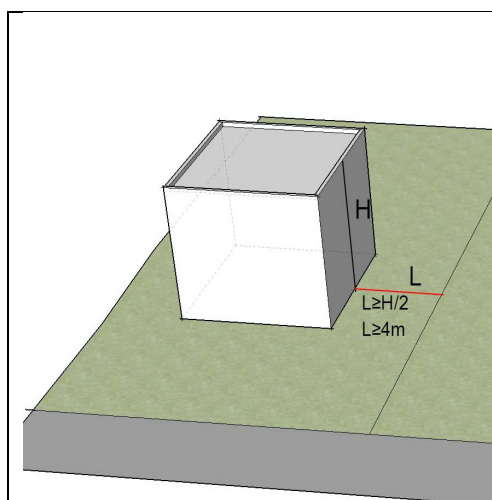


Illustration non opposable

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).

Un recul de 35 mètres minimum doit être observé de part et d'autre des cours d'eau pour les bâtiments agricoles.

III - Hauteur maximum des constructions

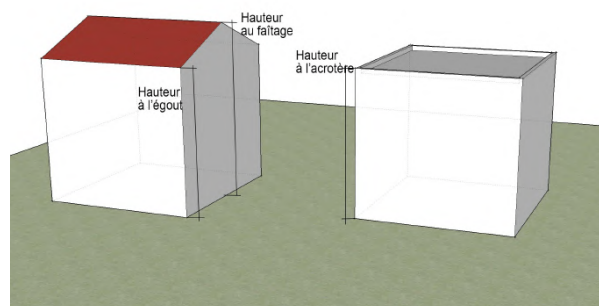
1. La hauteur totale des constructions nouvelles hors exploitations agricoles est limitée à :

- 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que les locaux techniques, les souches de cheminées,...

- et 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut au droit du polygone d'implantation de la construction.

Illustration non opposable



<p>Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs...</p> <p>2. La hauteur des bâtiments à vocation d'exploitation agricole est limitée à 9 m à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage.</p>	
---	--

V – Emprise au sol

Les extensions des constructions signalées sur le plan réglementaire sont limitées à 30% maximum de la surface de plancher de la construction.

Les annexes des constructions d'habitation sont limitées à 20 m² d'emprise au sol.

Les abris pour animaux, hors exploitations agricoles, sont limités à 150 m².

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer dans le milieu naturel.

Les matériaux réfléchissants sont interdits (hors panneaux solaires) ainsi que les couleurs vives en façade.

Aspect des façades et revêtements

- unifier le traitement de façade,
- minimiser les effets de contraste avec les constructions proches.

Clôtures

Les clôtures en limites séparatives (hors clôtures agricoles) devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

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

Les dépôts, stockage ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbres et arbustes.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones

TITRE VI :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N

La zone est en partie couverte par Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Moselle Amont.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Nf correspondant à l'espace forestier,
- NI correspondant à un secteur destiné aux équipements sportifs de plein air,
- Nv correspondant à un secteur de vergers,
- Nc et Nc1 correspondant à des secteurs d'exploitation de carrière
- Nhe correspondant à des secteurs dédiés à de l'hébergement touristique de type « nature »,
- Ni correspondant à la zone inondable,
- Ns correspondant à la zone naturelle autorisant des constructions à vocation sylvicole,
- Nj correspondant à la zone naturelle de jardins,
- Np correspondant à un projet photovoltaïque.

Les constructions, aménagements et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Des zones humides sont potentiellement présentes dans la zone (se référer à la carte des ZHP annexée au PLU). Sur les secteurs identifiés comme potentiellement humides, des études de délimitation des zones humides sont à réaliser par le porteur de projet. Pour rappel de la réglementation : si la zone de projet de ce dernier est entièrement ou en partie humide, le porteur de projet devra déployer la séquence Eviter-Réduire-Compenser pour éviter ou limiter les impacts sur la zone humides et justifier, le cas échéant, l'absence de solutions alternatives pour son projet, le contraignant à impacter cette zone humide.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

2. Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure et de superstructure et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU signalées sur le règlement graphique,
 - o limitées à 30% maximum de la surface de plancher de la construction initiale,

- o faisant l'objet d'une seule autorisation,
 - o Sans être supérieures à 50m² de surface de plancher.
- Les annexes des constructions existantes signalées sur le règlement graphique, implantées sur une même unité foncière, à moins de 50m de la construction existante.
 - Les abris d'animaux, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. (abri et stockage de paille).
 - Les stockages en lien avec l'entretien ou l'exploitation du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey.
 - Les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU signalées sur le règlement graphique qui ne sont pas en ruine, pour les transformer en habitation, artisanat traditionnel, gîtes ou chambres d'hôtes, à condition qu'ils soient desservis par les réseaux et la voirie nécessaires à ce type d'activités ou que le pétitionnaire en établisse la desserte.

2. Dans les secteurs Nv et Nj:

- Les abris de jardin à raison d'un abri maximum par unité foncière.

3. Dans le secteur Nf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt,
- Les abris de chasse,
- Les aménagements de plein air pour le tourisme de randonnée.

4. Dans le secteur NI :

- Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les annexes nécessaires à leur fonctionnement (vestiaires, sanitaires, gardiennage, ...),
- Les habitations légères de loisirs et les campings.

5. Dans le secteur Nc :

- Les carrières,
- Les constructions et installations uniquement liées à l'activité, au traitement, stockage et transformation des matériaux à l'exclusion des activités d'enrobage ou assimilées,
- Au lieu-dit aux Beheux, l'activité sur site devra limiter les risques et nuisances incompatibles avec le voisinage (poussière, bruit, trafic, ...). Les centrales à béton y sont interdites. L'activité doit être limitée au stockage de matériaux et vente de matériaux.

6. Dans le secteur Nc1 :

- Seuls sont autorisés les aménagements liés à l'activité de la carrière (stockage et concassage).

7. Dans le secteur Nhe :

- Les gîtes et chambres d'hôtes,
- Des hébergements insolites de types maisons dans les arbres, roulottes, tipis, yourtes, cabanes, bulles ...

8. Dans le secteur Ns : Les constructions à vocation sylvicole.

9. Dans le secteur Np : Les panneaux photovoltaïques

Les projets de panneaux ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque doivent permettre le maintien du couvert végétal correspondant à la nature du sol ainsi que la perméabilité de celui-ci.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

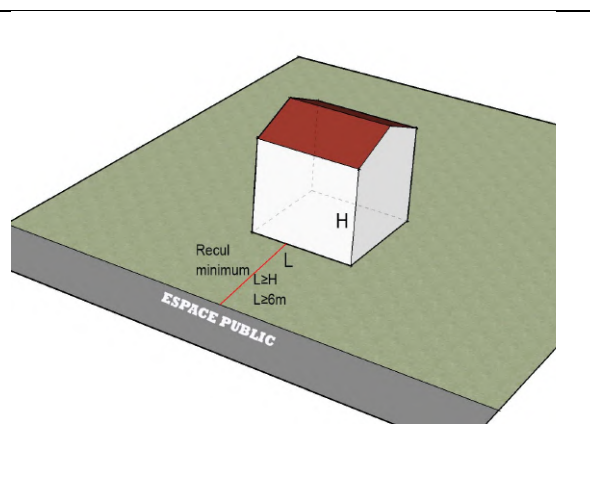
3. Volumétrie et implantation des constructions

I - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

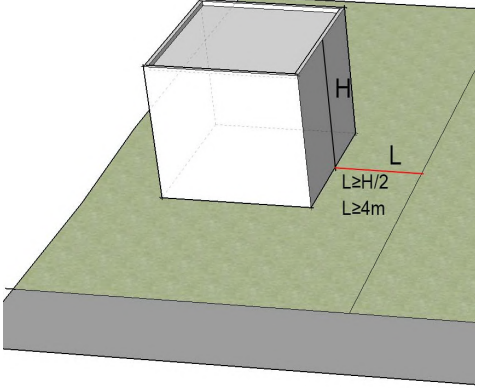
1. Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux routes nationales et départementales indiqués dans le règlement « toutes zones »

2. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6 mètres.

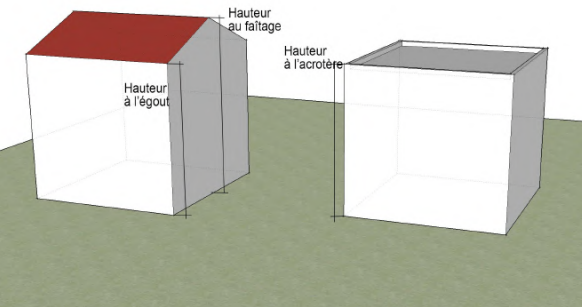
3. En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H).



II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

 <p><i>Illustration non opposable</i></p>	<p>La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres (marge d'isolement).</p> <p>Les abris de jardin sont autorisés en limite séparative en zone Nj.</p>
--	---

III - Hauteur maximum des constructions

<p>1. La hauteur totale des constructions nouvelles ne devra pas excéder</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que les locaux techniques, les souches de cheminées,... - et 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. <p>Cette hauteur sera prise au point le plus haut au droit du polygone d'implantation de la construction.</p> <p>2. La hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère des annexes, et abris est limitée à 3 mètres maximum. La hauteur totale est limitée à 3,5 m.</p>	<p><i>Illustration non opposable</i></p> 
--	---

Les hébergements insolites de types maisons dans les arbres, roulottes, tipis, yourtes, cabanes, bulles ... sont limités à un niveau.

IV – Emprise au sol

1. Sur l'ensemble de la zone hormis en Ni:

Les annexes à des constructions d'habitation sont limitées à 20 m² d'emprise au sol.

Les extensions de constructions existantes sont limitées à 30% de la surface de plancher initial sans être supérieur à 50m² de surface de plancher.

2. Dans le secteur Nf :

Les constructions nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt et les abris de chasse sont limitées à 30 m².

3. Dans le secteur NI :

La surface des parties construites est limitée à 20% de la surface de la zone.

4. Dans le secteur Nhe :

Les hébergements insolites sont limités à 50m² de surface de plancher par hébergement.

Les gîtes sont limités à 80m² de surface de plancher.

5. Dans le secteur Ns :

Les constructions nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt sont limitées à 500 m² d'emprise au sol.

6. Dans les secteurs Nv et Nj:

Les abris de jardin sont limités à 20 m² d'emprise au sol.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'intégrer dans le milieu naturel.

Les teintes criardes sont interdites.

L'emploi du bois est privilégié. Si la construction est enduite, la teinte devra être sobre et claire.

Tout projet d'aménagement de zone de loisirs ou d'hébergement devra assurer son intégration dans l'environnement et fera l'objet d'un examen particulier.

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

1. A minima 75% de l'unité foncière doit être maintenue en surfaces perméables.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Respecter les règles applicables à toutes les zones

Les constructions à proximité de la forêt, notamment les gîtes, doivent être munies d'une défense incendie en règle. Si le risque incendie de forêt n'est pas suffisamment pris en compte dans le projet de construction, l'autorité compétente peut :

- soit refuser le projet ,
- soit prescrire des mesures supplémentaires (point d'eau, élargissement de voirie, espace tampon...).

LEXIQUE

Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.

Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

Ils sont la somme de toutes les infrastructures ferroviaires permettant le bon fonctionnement et la sécurité des circulations ferroviaires, notamment les bureaux, locaux de vie, salles de réunion, vestiaires et sanitaires, locaux de stockage de matériaux, ateliers, garages et carports, parkings, aires de stockage de matériaux extérieurs, postes d'aiguillages et autres installations (électriques et ferroviaires) nécessaires à l'exploitation et l'entretien du Réseau Ferré National et aux usagers du réseaux.

Annexe

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

Attique

Etage supérieur d'un édifice construit en retrait. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles et éléments architecturaux ne font pas partis de l'attique.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment existant ou préexistant

S'entend au titre du présent règlement, qu'un bâtiment ou une construction est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé à la date d'approbation du présent PLU.

Bâtiment principal

Il s'agit de la construction implantée sur une même unité foncière destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

Clôture

C'est un ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie, de grillage...

Clôture à claire-voie

C'est une clôture formant un ensemble ajouré et régulier entre les dispositifs mis en place.

Construction

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

Construction existante

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

Constructions de second rang

Sont considérées comme constructions de second rang les constructions implantées à l'arrière d'une construction principale déjà construite. L'arrière s'entend par rapport à la voie de référence ouverte à la circulation publique.

Dispositifs, matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable :

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Égout de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol

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

Espace libre

L'espace libre est la surface de terrain non occupée ou non bâtie (par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces libres).

Extension

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

Façade

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

Façade principale

La façade principale désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public ("façade sur rue") Il s'agit le plus souvent de la façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.

Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la 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. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Îlot

L'îlot est la portion de terrain qui accueille des constructions et qui est délimité par des voies de circulation.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : 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.

Logement locatif social

Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux (LLS), ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot/Pinel. Les logements en accession sociale relevant du dispositif de bail réel solidaire (BRS) peuvent également être comptabilisés dans les exigences de LLS définies au PLU.

Lucarne

Ouvrage constituant une baie verticale établie en saillie sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

Membron :

Baguette servant d'ourlet à une *toiture* et qui raccorde la *couverture* du comble à celle du faux comble d'une mansarde.

Modénature

Une modénature est l'effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.).

Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat

Opération d'aménagement d'ensemble :

Une opération d'aménagement d'ensemble est un projet comportant un ensemble de constructions fonctionnant de manière cohérente entre elles par une conception et des équipements communs mutualisant par exemple les éléments suivants : voirie, espace vert, stationnement, réseaux, aire de jeux, ...

Pleine terre

Un espace en pleine terre est un espace non construit. En ce sens, il ne peut se situer sur une dalle ou sur un toit ; les aménagements tels que les terrains de sport, les accès ou les cheminements en sont exclus. L'espace en pleine terre doit pouvoir recevoir des plantations. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.

PPRi

Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Premier rang et second rang :

Construction de premier rang

Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes historiques.

Construction de second rang

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière.

Réhabilitation

Désigne au sens large la restauration et l'amélioration de l'habitat existant et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

Revêtement perméable

Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage. Ils permettent de favoriser l'infiltration des eaux pluviales vers le sol sous-jacent, ainsi que l'évapotranspiration (en présence de végétation) et le ralentissement de l'eau de ruissellement excédentaire.

Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, **clos et couvert**, dont la **hauteur sous plafond** est **supérieure à 1,80 m**, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

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 (espaces sous les escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- 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 (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)
- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle (y compris les locaux de stockage des déchets)
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune : Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures
- L'épaisseur des matériaux isolants.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Toiture-terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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.