

Flavigny sur Moselle

Département de Meurthe-et-Moselle

règlement du PLU

Dossier approuvé le 14 décembre 2017
par Délibération du Conseil Communautaire



Plan Local d'Urbanisme



Aménagement du territoire
Urbanisme
Cartographie SIG

115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges
03 29 56 07 59 eolis.todesco@orange.fr

studiolada
architectes

12, rue saint dizier - 54000 nancy
03 83 33 92 13 - www.studiolada.fr
contact@studiolada.fr

sommaire


Mode d'emploi du règlement	3
Lexique	4
Titre 1 : Les dispositions générales	7
Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines	13
Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	27
Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles	38
Titre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	48

mode d'emploi du règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 5 chapitres :

- Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)
- Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)

En amont de la lecture de ce document, il est préférable d'effectuer :

- 
- 1** Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
 - 2** Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique alors à votre parcelle.
 - 3** Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certaines parcelles.
 - 4** Pour les secteurs concernés par les inondations ou les mouvements de terrain, une lecture du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondations et du règlement du Plan de Prévention du Risqué Mouvement de Terrain.

Par ailleurs, un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

lexique

A

Abri pour animaux : dans le présent règlement, édifice devant être réalisé sans fondation et démontable. L'emprise au sol est principalement réalisée en bois pour permettre un retour à l'état naturel du site. L'abri pour animaux est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère.

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

C

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives de propriété.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur.

D

Défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

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

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture).

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

F

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

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

I

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

L

Limite séparative : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

S

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

T

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

V

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

titre I.

les dispositions générales

les dispositions générales

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

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Flavigny-sur-Moselle. Les normes édictées par le présent règlement s'applique à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

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

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitée par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
4. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
5. Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation d'une part, et d'autre part, tout secteur recensé comme étant humide doivent être préservés de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application du code de l'environnement et des dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin-Meuse.
Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.
Les certificats d'urbanisme mentionneront également l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.
6. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

7. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ». Ces éléments sont identifiés par une étoile rose sur le plan de zonage.
8. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
- Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.
9. Le zonage parasismique de la France place la commune de Flavigny-sur-Moselle en zone de sismicité 1 dite très faible relatif à la prévention du risque sismique. Les constructions nouvelles devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine, relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

ARTICLE 3 : La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en 4 zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1. Les zones urbaines – dites zones U :

Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- La zone **UA** qui correspond au tissu urbain ancien,
- La zone urbaine **UB** qui correspond aux extensions urbaines récentes,
- La zone **UE** qui correspond aux espaces urbains centrés sur les équipements communaux existants et en projet,
- La zone urbaine **UH** qui correspond aux espaces urbains dédiés à l'emprise de l'OHS,
- La zone urbaine **UY** qui correspond aux espaces urbains dédiés correspond à la Zone d'Activités du Plateau.

2. Les zones à urbaniser – dites zones AU :

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il existe dans le PLU plusieurs zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du présent règlement : les zones **1AU** à urbaniser à court terme et **2 AU** à urbaniser à plus long terme, sur lesquelles portent au global 4 orientations d'aménagement et de programmation. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne sera possible que lorsque les zones 1AU seront urbanisées.

3. Les zones agricoles – dites zones A :

Les zones agricoles recouvrent des secteurs 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 chapitre 4 du présent règlement sont :

- Le secteur **A** qui correspond aux espaces agricoles pouvant, sous conditions, accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles)
- Le secteur **AC** qui correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles
- Le secteur **AM** qui correspond à la zone agricole dédiée à l'activité de maraichage le long de la Moselle.

4. Les zones naturelles – dites zones N :

Les zones naturelles regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement sont :

- Le secteur **N** qui correspond aux espaces naturels sans valeur agronomique reconnue et pouvant, sous conditions, accueillir des extensions et annexes aux constructions existantes.
- Le secteur **NJ** qui correspond aux espaces naturels de Jardin – zone dédiée aux potagers et aux vergers, et pouvant accueillir des abris de jardin.
- Le secteur **NTa** qui correspond aux espaces construits sur le coteau sud du village, et en zone de protection du risque naturel mouvement de terrain.
- Le secteur **NTb** qui correspond aux espaces construits le long du canal, en rive droite de la Moselle, et dont une partie est en zone de préservation du risque naturel mouvement de terrain.
- Le secteur **NL** qui correspond aux espaces naturels aux équipements de loisirs – stade et terrain de tennis.
- Le secteur **NP** qui correspond aux espaces naturels devant être préservés de toute construction dans le secteur de la Maladrerie – en raison de leur rôle dans le maintien de la trame verte et bleue intra-urbain et de maintien de la zone de compensation pour l'extension des crues.
- Le secteur **NG** qui correspond au site naturel de la Gravière.
- Le secteur **NF** qui correspond aux grands espaces forestiers, environnementaux et récréatifs.

ARTICLE 4 : Les adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition règlementaires contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (PPRN).

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires du présent règlement et sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

zone U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone **UA** qui correspond au tissu urbain ancien,
- La zone urbaine **UB** qui correspond aux extensions urbaines récentes,
- La zone urbaine **UH** qui correspond aux espaces urbains dédiés à l'emprise de l'OHS,
- La zone **UE** qui correspond aux espaces urbains centrés sur les équipements communaux existants et en projet,
- La zone urbaine **UY** qui correspond aux espaces urbains dédiés correspond à la Zone d'Activités du Plateau.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE U1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

Sont interdits :

Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

1.2. Les dispositions particulières applicables aux zone UA, UB et UH

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone.
- Les commerces de détail.

- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'activité principale de recyclage.

ARTICLE U2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions particulières applicables aux zones UA et UB

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation, leurs extensions, leurs surélévations et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions, surélévations et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service, et d'équipement collectif ou public à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent ni la qualité de l'environnement naturel et paysager, ni l'accessibilité et la sécurité de la voie publique.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

2.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UH

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions, surélévations, réfections et annexes à usage hospitalières ou médico-sociale.
- Les constructions à vocation d'habitation, leurs extensions, leurs surélévations et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent ni la qualité de l'environnement naturel et paysager, ni l'accessibilité et la sécurité de la voie publique.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

2.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions, surélévations, et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à vocation d'habitation, leurs extensions, leurs surélévations et leurs annexes à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.
- Les terrains de camping, de caravanage et les hébergements légers de loisirs à condition de proposer un traitement végétal et des règles d'implantation visant à réduire l'impact paysager du projet.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

2.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions, surélévations et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes.
- Les lotissements à usage d'activités à condition de proposer un traitement végétal et des règles d'implantation visant à réduire l'impact paysager du projet.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

3.1. Accès

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

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE U4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE U5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE U6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

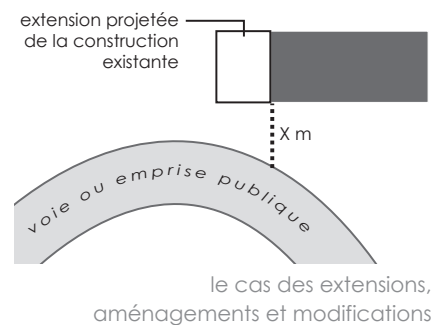
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



6.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

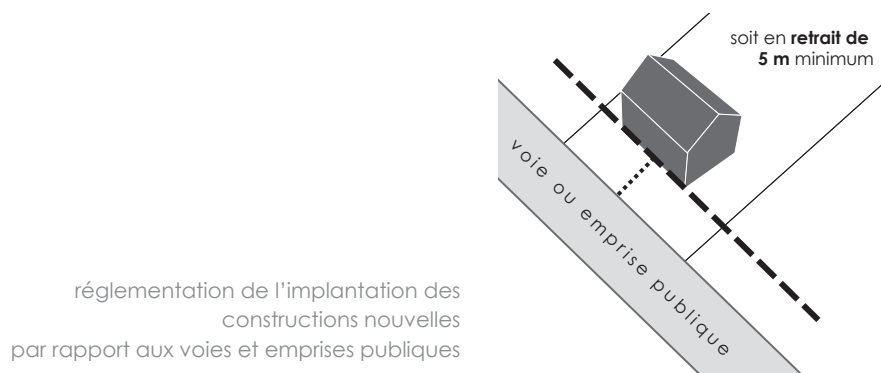
Les constructions nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale :

- Soit en limite du plan d'alignement approuvé,
- Soit en limite du domaine public.

Il est autorisé d'édifier d'autres constructions (hors usage d'habitation) dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus, et à condition que ces constructions ne présentent pas une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

6.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

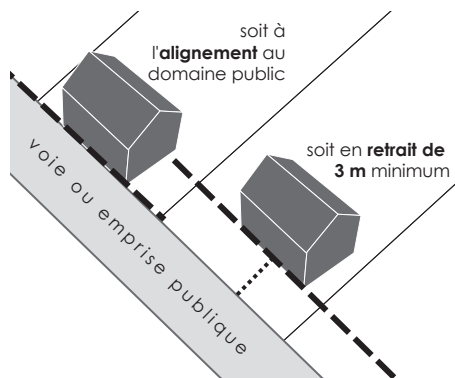
Les constructions nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant un retrait minimal de **5 m** avec le domaine public.



6.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :

- Soit à l'alignement du domaine public,
- Soit en respectant un retrait minimal de **3 m** avec le domaine public.

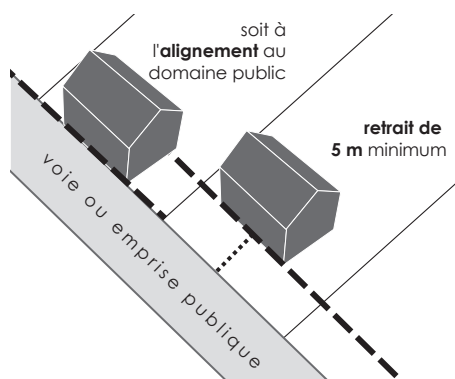


réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

6.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UH

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :

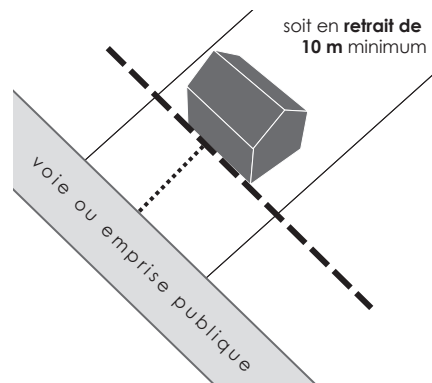
- Soit à l'alignement du domaine public,
- Soit en respectant un retrait minimal de **5 m** avec le domaine public.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

6.6. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de **10 m** avec le domaine public.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

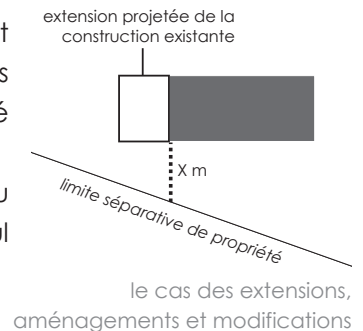
ARTICLE U7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

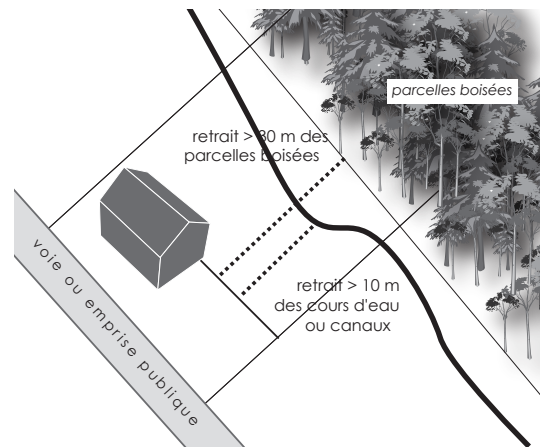


7.2. Les règles de retrait aux cours d'eau et aux limites cadastrales des parcelles boisées applicables à l'ensemble de la zone U

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, aux canaux d'irrigation et aux limites des parcelles boisées

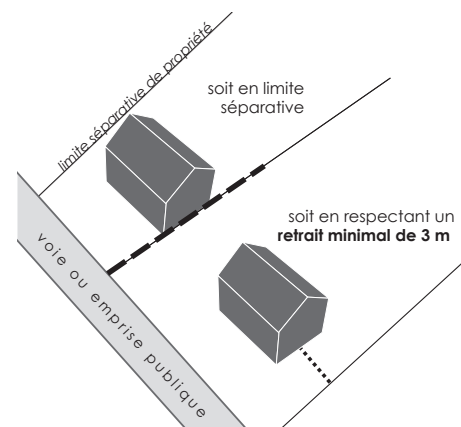


7.3. Les dispositions particulières applicables aux zones UA, UB, UE et UH

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point de la construction :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimal de 3 m avec les limites séparatives.

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



7.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

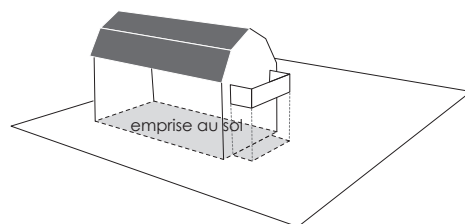
Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 m** avec les limites séparatives.

ARTICLE U8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE U9 : emprise au sol

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



emprise au sol

9.1 Les dispositions générales applicables aux zones

UA

Dans le respect du PPR en vigueur :

- Les annexes aux constructions existantes peuvent avoir une emprise au sol maximale cumulée de 20 m².
- Les extensions à l'habitation principale peuvent avoir une emprise au sol cumulée de +30% maximum de l'emprise au sol initiale de l'habitation.

9.2 Les dispositions générales applicables aux zones UB

Dans le respect du PPR en vigueur :

- Les annexes aux constructions existantes peuvent avoir une emprise au sol maximale cumulée de 50 m².
- Les extensions à l'habitation principale peuvent avoir une emprise au sol cumulée de +30% maximum de l'emprise au sol initiale de l'habitation.

9.3 Les dispositions générales applicables aux zones UY

- Les annexes aux constructions existantes peuvent avoir une emprise au sol maximale cumulée de 100 m².

9.4 Les dispositions générales applicables aux zones UE et UH

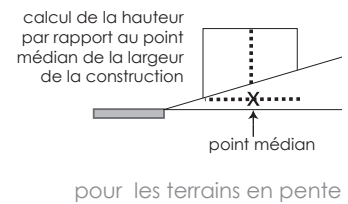
Article non réglementé.

ARTICLE U10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

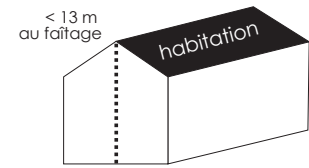
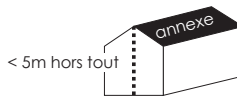
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



10.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.
- Dans le cas de surélévation de construction, la hauteur hors tout ne devra pas dépasser la hauteur autorisée dans la zone.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les souches de cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.



exemple du calcul de la hauteur maximale des constructions principales et annexes en zones UA et UB

10.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés à la même hauteur que la construction existante sans tenir compte de la hauteur imposée ci-dessous.
- Les constructions nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 13 m au faitage.
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 5 m hors tout.

10.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés à la même hauteur que la construction existante sans tenir compte de la hauteur imposée ci-dessous.
- Les constructions nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 9 m au faitage.
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 5 m hors tout.

10.4. Les dispositions particulières applicables aux zones UH, UE et UY

Article non réglementé.

ARTICLE U11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les dispositions particulières applicables aux zones UA et UB

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites, excepté pour les portails d'entrée. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.60 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les plantations mono spécifiques (essence unique) sont déconseillées.
- La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excédera pas 1.50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Aspect des façades et revêtements :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat, excepté pour les toits plats (végétalisées ou non), et les toits végétalisés.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

11.2. Les dispositions particulières applicables aux zones UE, UH et UY

Article non réglementé.

ARTICLE U12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit prévoir 2 emplacements minimum (couverts ou non) pour tout nouveau logement créé sur une unité foncière.

ARTICLE U13 : espaces libres et espaces verts

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

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

L'aménagement de l'unité foncière doit privilégier le maintien des haies existantes.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3**Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE U14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

Section 4**Critères environnementaux****ARTICLE U15 : performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

ARTICLE U16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications en lotissement doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les travaux pourront être faits en complément des canalisations nécessaires aux réseaux secs.

titre 3.

les dispositions
applicables aux
zones à urbaniser

zone AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

Les zones 1AU et 2 AU correspondent à des secteurs à urbaniser à court terme et à plus long terme. Ces zones ne peuvent être urbanisées que si elles respectent réglementairement les OAP.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone AU

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les constructions à usage industriel.
- Les terrains de camping, de caravanage, HLL.
- Les puits, forage ou captage destinés à l'alimentation en eau potable.
- Les plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux.

1.2. Dispositions particulières applicables au secteur 1AU

Sont interdits :

- Tout projet susceptible de modifier ou de porter obstacle au libre écoulement des eaux et à la conservation des zones d'expansion des crues.
- La réalisation de bâtiments mettant en situation des populations exposées, tels qu'hôpitaux, maisons de retrait, écoles maternelles.

ARTICLE AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone AU

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

Toute construction à usage d'habitation (dont leurs annexes et extensions), touristique et hôtelier, d'équipement collectif, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services sous réserve :

- sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- sous réserve que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
soit :
 - ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone
 - ↳ que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation
 - ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs

soit :

- ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opérations individuelles. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
- ↳ que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.
- ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations suivantes :

- Les aires de jeux, de sports, de détente et de repos ouvertes au publics et à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site,
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur 1AU

- Les remblais sous réserve de compensation dont les modalités seront définies par le service chargé de la police de l'eau, ils peuvent être autorisés dans le cadre d'aménagements ou constructions d'intérêt général,
- Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes, leurs extensions et leurs surélévations, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, et à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16, et que le premier niveau aménageable et habitable de toute nouvelle construction soit être implanté au-dessus de la cote de crue centennale.

2.3. Dispositions particulières applicables au secteur 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne sera possible que lorsque les zones 1AU seront urbanisées.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les toitures végétalisées sont conseillées. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Cet article s'applique également aux lots dans le cas des permis d'aménager.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Toute construction nouvelle (habitation principale ou annexe) doit être implantée en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport au domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété. Cet article s'applique également aux lots dans le cas des permis d'aménager.

Les règles de retrait aux cours d'eau et aux limites cadastrales des parcelles boisées applicables à l'ensemble de la zone AU :

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

7.1. Dispositions particulières applicables au secteur 1AU

Toute construction nouvelle (habitation principale ou annexe) doit être implantée sur au moins une des limites séparatives latérale à la voie ou emprise publique.

Si la construction est alignée uniquement sur une limite séparative, il conviendra de laisser une distance minimale de 3 m par rapport à l'autre limite séparative latérale à la voie ou emprise publique.

7.2. Dispositions particulières applicables au secteur 2AU

Toute construction nouvelle (habitation principale ou annexe) doit être implantée :

- soit sur au moins une des limites séparatives qui touche une voie ou emprise publique.
- soit en respectant un retrait de 3 m avec la limite séparative.

ARTICLE AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

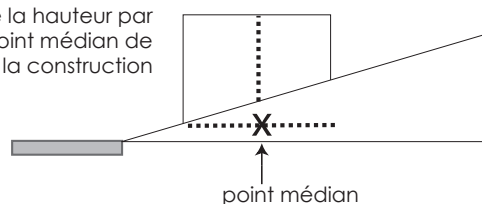
ARTICLE AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE AU10 : hauteur maximale des constructions**Rappel :**

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux ou la cote de crue centennale pour les secteurs concernée par le PPRI.

calcul de la hauteur par rapport au point médian de la largeur de la construction



La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à :

- 9 m au faitage ou acrotère pour les constructions principales à usage d'habitation,
- 5 m hors tout pour les annexes liées à une construction principale à usage d'habitation.

La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.

Dans le cas de surélévation de construction, la hauteur hors tout ne devra pas dépasser la hauteur autorisée dans la zone.

Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

ARTICLE AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone AU

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les clôtures

Les clôtures devront respecter le PPRi. Elles devront se composer de grillage à grande maille et/ou être doublées ou composées d'une haie végétale à feuille caducs pour préserver l'intimité de chacun mais aussi le libre écoulement des eaux et conserver les zones d'expansion des crues. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m de haut maximum.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Aspect des façades et revêtements :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

ARTICLE AU12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit prévoir 2 emplacements minimum (couverts ou non) pour tout nouveau logement créé sur une unité foncière.

Les espaces de stationnements ouverts et sur terrain naturel doivent être perméables à plus de 50 %, excepté pour les espaces de stationnements réalisés sur pilotis non couverts.

Le traitement paysager des aires de stationnement de plus de 10 places (1 arbres pour 5 emplacements) doit l'intégration paysagère et limiter le ruissellement des eaux.

Des stationnements pour vélos sont à prévoir lors des opérations d'aménagement et devront être proportionné en fonction du nombre d'occupants à proximité (à minima 1 vélo par logements).

ARTICLE AU13 : espaces libres et espaces verts

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

L'aménagement de l'unité foncière doit privilégier le maintien des haies existantes.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE AU15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications en lotissement doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les travaux pourront être faits en complément des canalisations nécessaires aux réseaux secs.

titre 4.

les dispositions applicables aux zones agricoles

zone A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur **AA** qui correspond aux espaces agricoles pouvant, sous conditions, accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles)
- Le secteur **A** qui correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles
- Le secteur **AM** qui correspond à la zone agricole dédiée à l'activité de maraichage le long de la Moselle.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dispositions particulières applicables à la zone AA

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes doit être liée à l'habitation principale existante et doit respecter les conditions définies aux articles 3 à 16.

2.3. Dispositions particulières applicables au secteur A

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, dont les activités de diversification agricole.
- Les constructions nécessaires à l'activité de ferme pédagogique.
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) et leurs annexes, à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à hauteur d'un logement pour les entreprises individuelles et de deux logements maximum lorsque les entreprises sont sous la forme associée quel que soit le nombre des associés,
 - qu'elles soient situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole de l'exploitation liée à l'élevage.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

2.4. Dispositions particulières applicables au secteur AM

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

Les serres nécessaires à l'activité de maraîchage, sous conditions :

- qu'elles soient démontables,
- et édifiées parallèlement à l'écoulement des eaux,
- et qu'elles présentent une structure pouvant être relevée pour permettre l'expansion des crues.

Section 2**Conditions de l'occupation du sol****ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1. Accès

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

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2. Voirie

Les créations des voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux ; leur largeur minimale de plate-forme est fixée à **5 m**.

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées domestiques pour la maison de gardiennage

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux usées agricoles pour les bâtiments d'exploitation agricole

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

4.2.3 eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

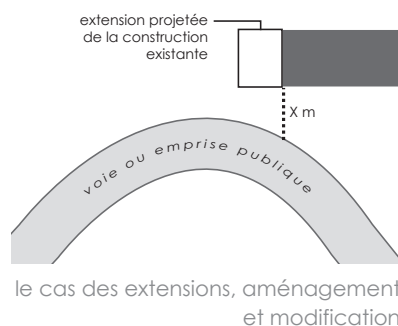
ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Aucune construction ne peut être autorisée à moins de **10 m** des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

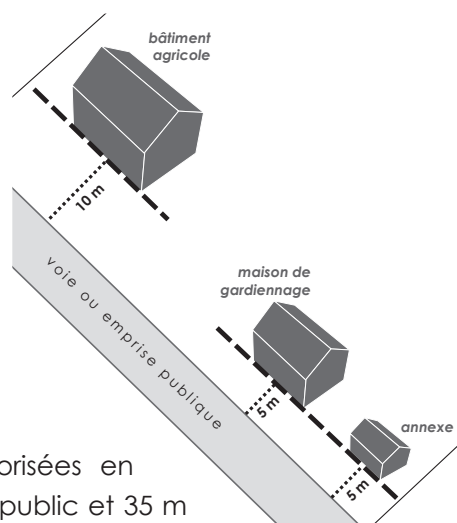


6.2. Dispositions particulières applicables au secteur AA

- Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.

6.3. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public.
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles et leurs annexes doivent être implantés en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.



6.4. Dispositions particulières applicables au secteur AM

- Les serres liées à l'activité de maraichage sont autorisées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public et 35 m minimum avec les crêtes des berges de la Moselle.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

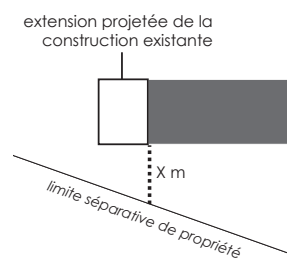
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

Aucune construction (hors constructions liées à l'activité agricole) ne peut être autorisée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Aucune construction liées à l'activité agricole ne peut être autorisée à moins 35 m des crêtes des berges des cours d'eau.

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.



le cas des extensions, aménagements et modifications

7.2. Dispositions particulières applicables au secteur AA

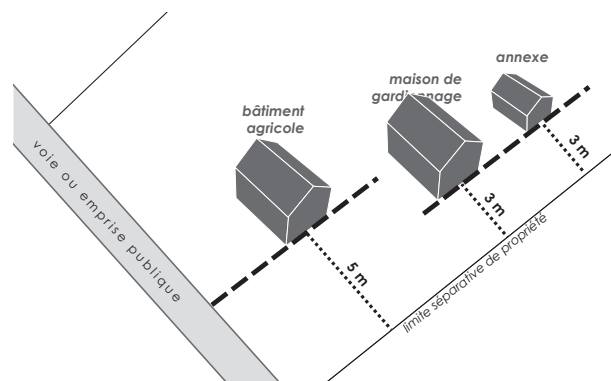
- Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative de propriété,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 3 m avec la limite séparative de propriété.

7.3. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les constructions liées à l'activité agricole doivent être implantées en respectant un recul de 5 m avec la limite séparative de propriété,
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) et ses annexes doivent être implantées en respectant un recul de 3 m avec la limite séparative de propriété.

7.4. Dispositions particulières applicables au secteur AM

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 m avec la limite séparative de propriété.



ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

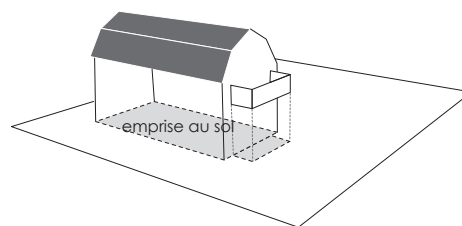
Dispositions particulières applicables au secteur AA

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.

ARTICLE A9 : emprise au sol

9.1. Dispositions particulières applicables au secteur AA

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des bâtiments d'habitation principale existants peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 50 m² maximum.



9.2. Dispositions particulières applicables aux secteurs A

Article non réglementé.

9.3. Dispositions particulières applicables aux secteurs AM

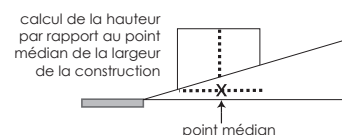
Les serres liées à l'activité de maraichage ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 2000 m² par serre.

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



pour les terrains en pente

10.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liées au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur AA

- La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation principale existants doit être inférieure ou égale à 5 m hors tout.

10.3. Dispositions particulières applicables au secteur A

- La hauteur maximale des bâtiments agricoles, de leurs extensions, aménagements ou modifications doit être inférieure ou égale à 12 m hors tout.
- La hauteur maximale des constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles doit être inférieure ou égale à 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.4. Dispositions particulières applicables au secteur AM

- La hauteur des serres liées à l'activité de maraichage doit être inférieure ou égale à 2,5 m hors tout.

ARTICLE A11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 environnementales.

ARTICLE A12 : stationnement

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

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

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

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

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

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE UA16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

titre 5.

les dispositions
applicables aux
zones naturelles
et forestières

zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur **N** qui correspond aux espaces naturels sans valeur agronomique reconnue et pouvant, sous conditions, accueillir des extensions et annexes aux constructions existantes.
- Le secteur **NJ** qui correspond aux espaces naturels de Jardin – zone dédiée aux potagers et aux vergers, et pouvant accueillir des abris de jardin.
- Le secteur **NTa** qui correspond aux espaces construits sur le coteau sud du village, et en zone de protection du risque naturel mouvement de terrain.
- Le secteur **NTb** qui correspond aux espaces construits le long du canal, en rive droite de la Moselle, et en zone de préservation du risque naturel mouvement de terrain.
- Le secteur **NL** qui correspond aux espaces naturels aux équipements de loisirs – stade et terrain de tennis.
- Le secteur **NP** qui correspond aux espaces naturels devant être préservés de toute construction dans le secteur de la Maladrerie – en raison de leur rôle dans le maintien de la trame verte et bleue intra-urbain et de maintien de la zone de compensation pour l'extension des crues.
- Le secteur **NG** qui correspond au site naturel de la Gravière, exploitation des carrières.
- Le secteur **NF** qui correspond aux grands espaces forestiers, environnementaux et récréatifs.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les extensions limitées des constructions existantes en zone d'aléa fort du risque chute de blocs.
- Les nouvelles constructions et les constructions existantes en zone d'aléas moyens et faibles du risque chute de blocs à l'exception d'établissements sensibles, de campings, de terrain de caravanage.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics, à la prévention, au contrôle des risques et d'intérêt collectif, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles

sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions, installations et aménagements liés aux activités touristiques, sportives et de loisirs ainsi qu'au transport fluvial et le stockage des produits de dragage, des exhaussements ou affouillements du sol dans la zone, sous réserve du respect du règlement du PPRi de la Moyenne Moselle.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les modifications, aménagements, extensions, surélévations et annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises sous conditions de respecter les articles définies aux articles 3 à 16.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre sous conditions de respecter la réglementation du PPR en vigueur.

2.3. Dispositions particulières applicables au secteur NTa

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les modifications, aménagements, extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises sous conditions de respecter les articles définies aux articles 3 à 16.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre sous conditions de respecter la réglementation du PPR en vigueur.

2.4. Dispositions particulières applicables au secteur NTb

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre sous conditions de respecter la réglementation du PPR en vigueur.

2.5. Dispositions particulières applicables au secteur NL

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- La reconstruction à l'identique après sinistre à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

2.6. Dispositions particulières applicables au secteur NJ

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les abris de jardin dans le respect des conditions définies aux articles 3 à 16.

2.7. Dispositions particulières applicables au secteur NG

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- L'exploitation des carrières sous réserve que le plan de réaménagement impose un retour à une occupation naturelle de l'ensemble du secteur.
- Toutes constructions ou installations nécessaires à l'exploitation des carrières préalablement autorisées sous condition que le niveau de dalles et de surface de plancher soit supérieur à la cote de crue centennale.

2.8. Dispositions particulières applicables au secteur NF

Sont autorisées et soumis à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
- Les abris de chasse dans les forêts.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en

vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.3 eaux pluviales

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

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

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

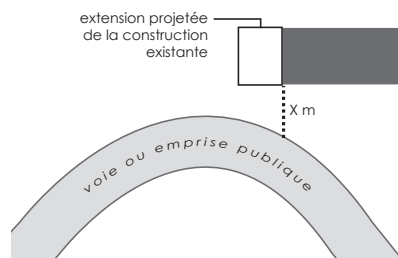
ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

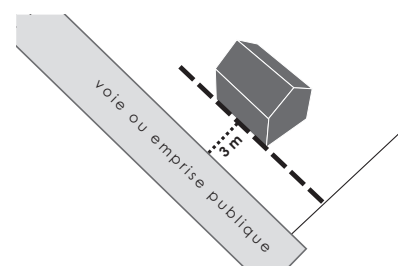
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



le cas des extensions, aménagements et modifications

6.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

- Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.



6.3. Dispositions particulières applicables au secteur NTa

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m avec le domaine public.

6.4. Dispositions particulières applicables au secteur NJ

Les abris de jardin doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 3 m avec le domaine public.

6.5. Dispositions particulières applicables au secteur NG

Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m avec le domaine public.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de**propriété****Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

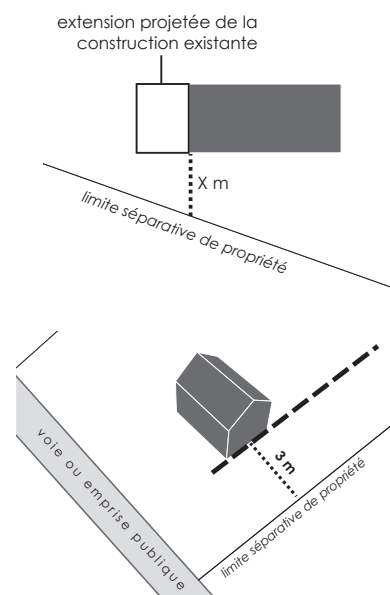
7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Aucune construction liées à l'activité agricole ne peut être autorisée à moins 35 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.

**7.2. Dispositions particulières applicables aux secteurs N et NTa**

- Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 m avec la limite séparative de propriété.

7.3. Dispositions particulières applicables au secteur NJ

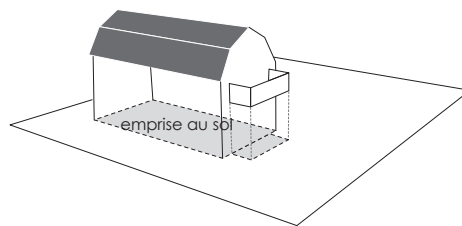
Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative de propriété.

7.4. Dispositions particulières applicables au secteur NG

Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m avec la limite séparative de propriété.

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci



ARTICLE N9 : emprise au sol

9.1. Dispositions générales applicables au secteur N

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur :
 - de +50% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les habitations jusqu'à 50 m² d'emprise au sol,
 - ou de 30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour celles supérieures à 50 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation principale existants peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 20 m² maximum.

9.2. Dispositions particulières applicables au secteur NTa

Les extensions ou constructions nouvelles autorisées dans la zone ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 20 m².

9.3. Dispositions particulières applicables au secteur NJ

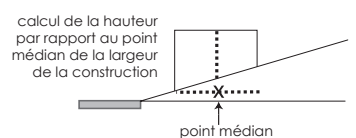
Les abris de jardin autorisés dans la zone ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 5 m².

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



pour les terrains en pente

10.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Dans le cas de surélévation de construction, la hauteur hors tout ne devra pas dépasser 9m au faîtage.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liées au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation principale existants doit être inférieure ou égale à 5 m hors tout.

10.3. Dispositions particulières applicables au secteur NTa

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3 m hors tout.

10.4. Dispositions particulières applicables au secteur NJ

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas dépasser 3 m hors tout.

ARTICLE N11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les éléments remarquables du patrimoine naturel - repérés par une étoile rose sur les documents graphiques - devront être conservés.

Les dispositions générales applicables aux zones N, NTa et NJ

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 environnementales.

Les clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.60 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les plantations monospécifiques (une seule essence) sont déconseillées.
- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Aspect des façades et revêtements :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

ARTICLE N12 : stationnement

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

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

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

L'aménagement de l'unité foncière doit privilégier le maintien des haies existantes.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3**Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

Section 4**Critères environnementaux****ARTICLE N15 : performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

ARTICLE N16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

