

Mairie de Metzervisse  
4 Rue de la Mairie  
57940 METZERVISSE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## 4-RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Metzervisse en date du ..... arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

Monsieur HEINE Pierre

L'ATELIER DES TERRITOIRES

1 RUE MARIE-ANNE DE BOVET | 03 87 63 02 00  
atelier.territoire@atelier-territoires.com



# TABLE DES MATIERES

---

DISPOSITIONS GENERALES .....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	3
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES .....	4
ARTICLE 4 – TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR.....	4
ARTICLE 5 -SITES ARCHEOLOGIQUES.....	5
ARTICLE 6 -CONSTRUCTIONS EN LISIERE DE FORET .....	5
ARTICLE 8 -OBLIGATIONS EN MATIERES DE STATIONNEMENT DES VELOS .....	5
ARTICLE 9-DEFINITIONS.....	7
• Communications électroniques.....	7
• Réseau de communications électroniques.....	7
• Surface de Plancher.....	7
• Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.....	8
• Définition des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et suivants).....	8
• Définitions des éléments remarquables du paysage .....	9
• Définition des destinations et sous-destinations .....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
ZONE UA.....	14
ZONE UB.....	22
ZONE UE.....	31
ZONE UX.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	44
ZONE 1 AU.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	54
ZONE A .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	62
ZONE N .....	63
ANNEXES .....	70
• Les éléments de patrimoine architectural à préserver .....	71
• Milieux naturels et éléments de paysage à préserver.....	78
• Fiche d'aide pour le calcul de la surface de Plancher.....	80
• Lexique national d'urbanisme.....	81
• Choix de végétaux : listes non exhaustives d'essences régionales.....	87

# DISPOSITIONS GENERALES

# DISPOSITIONS GENERALES

---

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

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Metzervisse délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 et le plan de zonage à l'échelle de 1/2000 par tireté entrecoupé de croix.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

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

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

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

- **La zone UA**  
Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.
- **La zone UB**  
Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.
- **La zone UE**  
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs, de sports, d'accueil, de loisirs et d'enseignement.
- **La zone UX**  
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

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

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

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

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

- **La zone 1 AU**  
Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat sous forme d'opérations groupées et aux constructions à usage d'équipements collectifs et publics.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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

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

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

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

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

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

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

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

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

## **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 9 des règlements des différentes zones).

## **ARTICLE 4 – TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, sur les constructions existantes non conformes au règlement des zones du PLU à la date d'approbation du PLU, peuvent être admis des travaux non conformes lorsqu'ils ont pour objet :

- D'améliorer les performances phoniques, thermiques, énergétiques des constructions ;
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toutes natures ;
- Les travaux mineurs n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur de la partie de la construction non conforme au PLU ;
- Les changements de destination dès lors qu'ils peuvent être autorisés en application des articles 1 et 2 de la zone concernée, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine ou architecturale du secteur, ni à l'aspect des constructions.

## ARTICLE 5 -SITES ARCHEOLOGIQUES

---

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

### 1) Modalité de consultation du SRA

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 6 -CONSTRUCTIONS EN LISIERE DE FORET

---

Sur préconisation de l'Office Nationale des Forêts et pour éviter les désagréments liés :

- Aux risques de chutes d'arbres et de branches lors des évènements climatiques violents mettant en péril les personnes et les biens,
- A la mauvaise évacuation des eaux à cause de l'encombrement des chenaux et caniveaux par les branches et feuilles entraînant des désagréments importants lors d'épisodes pluvieux exceptionnels,
- Aux risques sanitaires liés aux pullulations d'espèces animales sauvages (chenilles processionnaires notamment) ou conséquents au taux d'humidité de l'air élevé inhérent au milieu forestier (moisissures dans les logements).

Toute nouvelle construction à moins de 50 mètres des lisières des forêts à la date d'approbation du présent PLU est interdite

## ARTICLE 8 -OBLIGATIONS EN MATIERES DE STATIONNEMENT DES VELOS

---

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation. A savoir :

- Toute personne qui construit :
  - Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
  - Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
  - Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
  - Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

- Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :
  - A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
  - A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
  - A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
  - Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière

Le présent règlement impose la réalisation :

- |  |   |
|--|---|
| - Pour les logements :   | - 1.5 emplacements pour une surface de 1m <sup>2</sup> par aire de stationnement sans pouvoir être inférieure à 2m <sup>2</sup>   |
| - Pour les locaux à usage industriel ou tertiaire :  | - 1 emplacement pour 5 salariés pour une surface de 1m <sup>2</sup> par aire de stationnement sans pouvoir être inférieure à 5m <sup>2</sup>  |
| - Pour les bâtiments accueillant un service public :   | - 1 emplacement pour 5 agents pour une surface de 1m <sup>2</sup> par aire de stationnement sans pouvoir être inférieure à 5m <sup>2</sup><br>- 1 emplacement pour tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les usagers pour une surface de 1m <sup>2</sup> par aire de stationnement sans pouvoir être inférieure à 5m <sup>2</sup> |
| - Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce : | - 1 emplacement pour tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de vente pour les usagers pour une surface de 1m <sup>2</sup> par aire de stationnement sans pouvoir être inférieure à 5m <sup>2</sup>  |
| - Pour les cinémas :   | - 1 emplacement pour 10 places pour une surface de 1m <sup>2</sup> par aire de stationnement sans pouvoir être inférieure à 5m <sup>2</sup>   |

L'application de ces dispositions doit être réalisée selon les termes des articles R.113-11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

- Le terme “ vélo ” désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.
- Le terme “ infrastructures ” désigne l'ensemble des ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos ;
- Le terme “ ensemble d'habitations ” désigne un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements.

## ARTICLE 9-DEFINITIONS

---

- **Communications électroniques.**

On entend par communications électroniques les émissions, transmissions ou réceptions de signes, de signaux, d'écrits, d'images ou de sons, par voie électromagnétique. *(Article L32 du Code des Postes et Télécommunication)*

- **Réseau de communications électroniques.**

On entend par réseau de communications électroniques toute installation ou tout ensemble d'installations de transport ou de diffusion ainsi que, le cas échéant, les autres moyens assurant l'acheminement de communications électroniques, notamment ceux de commutation et de routage. Sont notamment considérés comme des réseaux de communications électroniques : les réseaux satellitaires, les réseaux terrestres, les systèmes utilisant le réseau électrique pour autant qu'ils servent à l'acheminement de communications électroniques et les réseaux assurant la diffusion ou utilisés pour la distribution de services de communication audiovisuelle. *(Article L32 du Code des Postes et Télécommunication)*

- **Surface de Plancher**

- Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Nota : Cf Fiche d'aide au calcul de la Surface de Plancher en annexe

- **Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

- Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

- **Définition des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et suivants)**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat.

## • Définitions des éléments remarquables du paysage

- Une protection des éléments au titre des milieux naturels : Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- Une protection des éléments au titre du volet patrimonial : Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

- Définition des destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Définition (Arrêté du 31/01/2020)
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Destination	Sous-destination	Définition (Arrêté du 31/01/2020)
	Autres hébergement touristiques	Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie

Destination	Sous-destination	Définition (Arrêté du 31/01/2020)
		l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Sources :

- Liste des destinations et sous-destinations : articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme
- Les définitions des destinations et sous-destinations sont données par l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » modifié par l'arrêté du 31/01/2020

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. (Art.R.151-29 du Code de l'Urbanisme)

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE UA

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

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses, avec des constructions, anciennes pour la plupart, édifiées en ordre continu.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau **moyen**. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

**Les constructions ou parties de construction faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.**

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

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

## ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1.1. Les constructions à destination d'artisanat, ~~d'industrie, de fonction d'entrepôt~~ et les installations classées ~~soumises à déclaration~~ à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
- 2.1.2. Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200m<sup>2</sup>.
- 2.1.3. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière à condition qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel, de fourrage, ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- 2.1.4. Les dépendances à l'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux de l'élevage intensif et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et respecte le Règlement Sanitaire Départemental.
- 2.1.5. Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » uniquement lorsqu'il s'agit de chambres d'hôtes ou de gîte.
- 2.1.6. Les équipements sportifs lorsque ceux-ci constituent des équipements publics répondant à un besoin d'intérêt général.

### ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.2.1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 2.2.2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 2.2.3. Les carrières ou décharges.
- 2.2.4. Les habitations légères de loisirs.
- 2.2.5. L'aménagement de terrains pour le camping.
- 2.2.6. Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 2.2.7. Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 2.2.8. Les ateliers automobiles
- 2.2.9. Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.
- 2.2.10. Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.
- 2.2.11. Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- 2.2.12. Les constructions ou changement de destination des constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

- 3.1. Les locaux de commerce et d'activités de service autorisés dans la zone devront se situer en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation et devront comporter une surface minimum d'accueil de la clientèle de 30m<sup>2</sup>. Les vitrines existantes à la date d'approbation du présent PLU devront être conservées

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- 4.1.1. Sauf disposition particulière inscrite sur le plan de zonage, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- 4.1.2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- 4.1.3. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 4.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

#### ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- 4.2.1. Sur une profondeur de 20 mètres mesurée à **partir** de l'alignement, la construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. L'implantation des annexes isolées sur une seule des limites est autorisée.
- 4.2.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 4.2.3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à 3 mètres au minimum. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 4.2.4. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 4.2.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

#### ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Pas de prescription.

#### ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

---

Pas de prescription

#### ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

**4.5.1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est limitée à celle de la construction contiguë la plus haute, à plus ou moins 1 mètre sans pouvoir être supérieure à 9 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout de toiture.**

**Pour les terrains en pente la hauteur est calculée par rapport au point le plus haut du périmètre d'implantation du projet**

- 4.5.2. La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées est de 4 mètres.
- 4.5.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 4.5.4. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

#### ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

---

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

#### ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

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

- Le volume et la toiture,
- L'aspect des matériaux et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

## ARTICLE 5.2 : TOITURES

---

- 5.2.1. Les toitures seront à deux pans, faitage parallèle à la rue sauf pour les extensions, annexes isolées, auvents, vérandas et toitures terrasse végétalisées (exception faite des bâtiments situés aux angles des voies pour lesquels le faitage pourra n'être parallèle qu'à une seule des rues).
- 5.2.2. Les toitures terrasses sont interdites.
- 5.2.3. Les toitures aspect tôle ondulée ou fibrociment ondulée sont interdites.
- 5.2.4. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 35° sauf pour les extensions, annexes isolées, vérandas, auvents et toitures végétalisées.
- 5.2.5. Les chiens assis sont interdits.

## ARTICLE 5.3 : FAÇADE

---

### Revêtement :

- 5.3.1. Pour les matériaux destinés à être enduits, ils seront recouverts par un enduit de ton « sable de Moselle ».
- 5.3.2. Le blanc est interdit.
- 5.3.3. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- 5.3.4. Le caractère des façades identifiées en tant qu'éléments remarquables devra être préservé selon les prescriptions énoncées dans l'inventaire des façades remarquables en annexe du présent document

### Percements :

- 5.3.5. Les ouvertures des façades sur rue autres que portes de garage, auront des proportions traditionnelles, plus hautes que larges.
- 5.3.6. Les balcons et loggias sur rue sont interdits.
- 5.3.7. L'encadrement des portes de granges est à conserver dans leurs dimensions d'origine, sans exclure un aménagement des ouvrants.
- 5.3.8. Les volets battants traditionnels sont à conserver et restaurer ou remplacer à l'identique.

#### Menuiseries :

- 5.3.9. Les menuiseries traditionnelles en bois sont à conserver ou à reproduire avec le maximum de fidélité en forme, profils, dimensions.
- 5.3.10. Les menuiseries en bois sont à peindre sur la base du nuancier du CAUE.
- 5.3.11. Les menuiseries en PVC sont autorisées sous réserve que les sections soient identiques à l'origine ou semblables à des menuiseries en bois.

#### ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

---

- 5.4.1. Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- 5.4.2. Ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur :
  - Les clôtures en limite séparative ;
  - Les clôtures donnant sur une voie non ouverte à la circulation automobile.
- 5.4.3. Les clôtures seront composées soit :
  - D'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.
  - Par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- 5.4.4. Les clôtures en limites du domaine public et celles donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures seront composées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.

#### ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Néant.

#### ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

---

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

#### ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

---

- 7.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Habitation inférieure à 25 m <sup>2</sup>	1 emplacement par habitation
- Habitation de 25 à 75 m <sup>2</sup>	2 emplacements par habitation
- Habitation de 75 m <sup>2</sup> et plus	3 emplacements par habitation
- Hébergement	1 emplacement par logement ou chambre
- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- Commerce supérieur à 80 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>

- Hôpital, clinique et maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup>

Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

- 7.2. Deux places visiteur supplémentaires seront prévues par tranche de 5 logements collectifs et 0,5 place par logements dans les lotissements et les permis groupés implantés le long de la voirie principale.
- 7.3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- 7.4. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 7.5. ~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (300m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.~~
- 7.6. ~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.~~ Voir note dans mail du 07/03/2024
- 7.7. Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.
- 7.8. En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

## SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

---

#### ARTICLE 8.1 : VOIRIE

---

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 8.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :
  - 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
  - 4,90 mètres d'emprise pour les voies à sens unique (dont 3,5 mètres de chaussée et 1,40 mètres de trottoir)
- 8.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour si leur longueur dépasse 40 mètres.
- 8.1.4. Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

#### ARTICLE 8.2 : ACCES

---

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

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

## ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

---

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

### ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

---

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

#### 9.2.1. Eaux usées

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

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

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Une fois le branchement établi, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

#### 9.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

En tous les cas, 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.

### ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

---

9.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

9.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

9.4.1. Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

# ZONE UB

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

## CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau **moyen**. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

**Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.**

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

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

## ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1.1. Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt à condition :
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
- 2.1.2. Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 100m<sup>2</sup> sous condition de n'apporter aucune gêne matérielle (trafic des véhicules trop important), sonore, olfactive ou visuelle.
- 2.1.3. Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB1 situées à moins de 35 m du périmètre d'un cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol autre que des sous-sols semi-enterrés et ne nécessitent pas de forage d'un puit destiné à l'alimentation en eau potable.
- 2.1.4. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière à condition qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel, de fourrage, ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- 2.1.5. Les dépendances à l'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux de l'élevage intensif et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et respecte le Règlement Sanitaire Départemental.
- 2.1.6. Les installations classées soumises à déclaration
- 2.1.7. Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » uniquement lorsqu'il s'agit de chambres d'hôtes ou de gîte.
- 2.1.8. Les équipements sportifs lorsque ceux-ci constituent des équipements publics répondant à un besoin d'intérêt général et sous condition de n'apporter aucune gêne matérielle liée au trafic des véhicules.

## ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 2.2.1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 2.2.2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 2.2.3. Les carrières ou décharges.
- 2.2.4. Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.2.5. L'aménagement de terrains pour le camping.
- 2.2.6. Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 2.2.7. Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 2.2.8. Les ateliers automobiles
- 2.2.9. Toute construction située à moins de 25 mètres des silos de stockage de céréales.
- 2.2.10. Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.
- 2.2.11. Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.
- 2.2.12. Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- 2.2.13. Les constructions ou changement de destination des constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

- 3.2. Les locaux de commerce et d'activités de service autorisés dans la zone devront se situer en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation et devront comporter une surface minimum d'accueil de la clientèle de 30m<sup>2</sup>

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- 4.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique les constructions ne doivent pas être implantées à moins :
- De 5 mètres de l'alignement des RD
  - De 3 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation publique automobile à l'exception des annexes ou parties de bâtiment réservées au stationnement des véhicules (garage, carport...) qui devront s'implanter à 5 mètres
- Sont compris dans le calcul du retrait :
- Les balcons

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m.

4.1.2. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

4.1.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

#### ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

4.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).

4.2.2. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

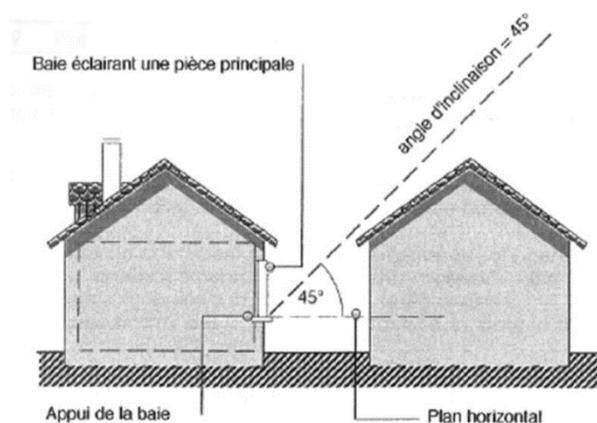
4.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

#### ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

4.3.1. Sur une même propriété les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

4.3.2. Pour les bâtiments collectifs ceux-ci doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



4.3.3. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

---

4.4.1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 75% de la surface du terrain.

- 4.4.2. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 4.4.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

- 4.5.1. La hauteur maximale des constructions principales est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
Pour les terrains en pente la hauteur est calculée par rapport au point le plus haut du périmètre d'implantation du projet
- 4.5.2. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7,5 mètres.
- 4.5.3. La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées est de 4 mètres
- 4.5.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 4.5.5. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

#### ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

---

##### ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

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

- Le volume et la toiture,
- L'aspect des matériaux et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 5.2 à 5.4 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

5.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

##### ARTICLE 5.2 : TOITURES

---

5.2.1. Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 25° et 40°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, des vérandas, des

toitures terrasses plates ou végétalisées, des auvents et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan et déroger aux règles relatives à la pente des toitures.

5.2.2. Les toitures aspect tôle ondulée ou fibrociment ondulé sont interdites.

#### ARTICLE 5.3 : MATERIAUX ET COLORATION

---

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

#### ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

---

5.4.2. Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale.

5.4.3. Ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur :

- Les clôtures en limite séparative ;
- Les clôtures donnant sur une voie non ouverte à la circulation automobile.

5.4.4. Les clôtures seront composées soit :

- D'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.
- Par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.

5.4.5. Les murs de soutènements peuvent être surmontés soit d'un dispositif rigide à claire voie, d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

5.4.6. Les clôtures en limites du domaine public et celles donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures seront composées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.

5.4.7. Le calcul de hauteur sera compté à partir du terrain naturel **avant tout remaniement**

#### ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Néant.

#### ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

---

6.1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

6.2. Dans le cadre d'une opération groupée, **7%** de la superficie totale de l'opération devront être réservés aux espaces verts. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'opération d'ensemble n'excède pas 25 ares.

#### ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

---

7.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Habitation inférieure à 25 m <sup>2</sup>	1 emplacement par habitation
- Habitation de 25 à 75 m <sup>2</sup>	2 emplacements par habitation
- Habitation de 75 m <sup>2</sup> et plus	3 emplacements par habitation

- Hébergement	1 emplacement par logement ou chambre
- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- Commerce et services de plus de 80 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- Hôpital, clinique et maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

- 7.2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement et de garage est de 15 m<sup>2</sup>.
- 7.3. Un emplacement visiteur supplémentaire sera prévu par tranche de 2 logements pour les bâtiments collectifs.
- 7.4. Dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, ZAC, permis groupés), il sera prévu 0,5 place supplémentaire par lot pour visiteurs implantée le long de la voie principale.
- 7.5. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- 7.6. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

7.7. ~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (300m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.~~

~~Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.~~ Voir note dans mail du 07/03/2024

Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.

En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

## SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

#### ARTICLE 8.1 : VOIRIE

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 8.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :
  - 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
  - 4,90 mètres d'emprise pour les voies à sens unique (dont 3,5 mètres de chaussée et 1,40 mètres de trottoir)
- 8.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour si leur longueur dépasse 40 mètres.

8.1.4. Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

## ARTICLE 8.2 : ACCES

---

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

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

8.2.2. Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit. Pour les secteurs le long de la RD56, hors agglomération, il est demandé de réutiliser l'accès existant, de façon à ne pas créer d'accès nouveaux et de garantir de bonnes conditions de sécurité routière sur la voirie départementale.

## ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

---

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

### ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

---

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

#### 9.2.1. Eaux usées

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

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

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

#### 9.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

En tous les cas, 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.

### ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

---

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

- 9.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

- 9.4.1. Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

# ZONE UE

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

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée destinée à l'implantation des services publics quel que soit leur mode de gestion, public ou privé, assurant une fonction collective (administration, sécurité, santé, éducation, culturel, sportif, sociaux...)

**Cette zone comporte un secteur UEa correspondant aux cimetières**

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau **moyen**. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

**Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.**

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

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

## ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	X		

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont nécessaires au service public exercé et présentent un lien de connexité avec celui-ci :

- 2.1.1. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux, d'artisanat, de fonction d'entrepôt, d'hébergement, d'hôtel, de commerces, centre de congrès et exposition.
- 2.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de stationnement.
- 2.1.3. Les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tels que pylônes...
- 2.1.4. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux activités de réparation ou de maintenance des matériels utilisés par le service public.
- 2.1.5. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail.
- 2.1.6. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
  - Soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
  - Soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- 2.1.7. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.
- 2.1.8. En secteur UEa , uniquement les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'extension des cimetières

## ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 2.2.1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 2.2.2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 2.2.3. Les carrières ou décharges.
- 2.2.4. L'aménagement de terrains pour le camping.
- 2.2.5. Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 2.2.6. Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 2.2.7. Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière, ou d'industrie.
- 2.2.8. Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.
- 2.2.9. Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Pas de prescriptions

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- 4.1.1. Sauf disposition particulière inscrite au plan de zonage, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- 4.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).

#### ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Pas de prescription

#### ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

---

Pas de prescription

#### ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

- 4.5.1. La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées est de 4 mètres
- 4.5.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 4.5.3. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 4.5.4. La hauteur maximale des constructions principales est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.  
Pour les terrains en pente la hauteur est calculée par rapport au point le plus haut du périmètre d'implantation du projet

#### ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

---

##### ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

- 5.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
- Le volume et la toiture,
  - L'aspect des matériaux et la couleur,
  - Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - L'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 5.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

##### ARTICLE 5.2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Néant.

#### ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

---

- 6.1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

---

- 7.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 7.2. Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

## SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

---

#### ARTICLE 8.1 : VOIRIE

---

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 8.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :
  - 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
  - 4,90 mètres d'emprise pour les voies à sens unique
- 8.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour si leur longueur dépasse 40 mètres.
- 8.1.4. Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

#### ARTICLE 8.2 : ACCES

---

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

## ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

---

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

#### ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

---

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

### 9.2.1. Eaux usées

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

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

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances **dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.**

### 9.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

En tous les cas, 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.

## ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

---

9.2.3. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

9.2.4. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Néant.

# ZONE UX

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

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée, réservée essentiellement aux activités économiques. Elle comporte trois sous-secteurs :

Un sous-secteur UXa où la hauteur maximale des bâtiments peut être portée à 12 mètres.

Un sous-secteur UXb où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.

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

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

## ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma			X

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1.1. Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances (tel que garage, abris de jardin...) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone, que la surface de plancher ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup> et que le logement soit intégré dans le volume construction.
- 2.1.2. Les constructions à usage d'habitation non liées à un établissement et/ou service de la zone sont autorisées dans le secteur UXb.
- 2.1.3. Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme pour une superficie totale cumulée de 40 m<sup>2</sup> au plus de surface de plancher, sauf en secteur UXb.
- 2.1.4. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

### ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.2.1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou

qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

- 2.2.2. Les habitations légères de loisirs.
- 2.2.3. L'aménagement de terrains pour le camping.
- 2.2.4. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 918 inscrite au schéma routier départemental, sauf pour le secteur UXb.
- 2.2.5. Les exhaussements et affouillements des sols non liés aux constructions, travaux ou ouvrages admis dans la zone.
- 2.2.6. Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

### **ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pas de prescriptions

## **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 4.1.1. Les constructions devront s'implanter en recul de 10 mètres de l'alignement de la RD 918 et 5 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique automobile.
- 4.1.2. Les extensions des bâtiments existants situés à l'intérieur de cette marge de recul, ne sont pas concernées par cette règle.
- 4.1.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : pas de prescriptions

#### **ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 4.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 4.2.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

#### **ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- 4.3.1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- 4.3.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

---

Pas de prescription.

## ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

- 4.5.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Elle ne pourra être supérieure à 7.5 mètres  
En sous-secteur UXa la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture ou de 12 mètres hors-tout
- 4.5.2. La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées liées à la construction d'habitation est de 4 mètres.
- 4.5.3. Pour les terrains en pente la hauteur est calculée par rapport au point le plus haut du périmètre d'implantation du projet
- 4.5.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 4.5.5. Pour les autres constructions, la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Elle ne pourra être supérieure à 10 mètres.
- 4.5.6. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

## ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

---

### ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

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

- Le volume et la toiture,
- L'aspect des matériaux et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

5.1.3. La zone UX, accueillant des activités à dominante économiques, se caractérise par une certaine diversité morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet dans son environnement.

### ARTICLE 5.2 : POUR LA ZONE UXB, LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES :

---

### 5.2.1. Toitures

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 25° et 40°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, des vérandas, des toitures terrasses plates ou végétalisées, des auvents et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan et déroger aux règles relatives à la pente des toitures.
- Les toitures aspect tôle ondulée ou fibrociment ondulé sont interdites.

### 5.2.2. Matériaux et coloration

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

## ARTICLE 5.3 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

### 5.5.1. En secteur UXb

Une orientation intéressante des logements devra être proposée.

Pour les nouvelles constructions, l'autonomie énergétique des bâtiments et le recours aux énergies renouvelables seront recherchés.

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

---

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

---

- 7.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 7.2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité sans pouvoir être inférieures aux dispositions suivantes

- Habitation inférieure à 25 m <sup>2</sup>	1 emplacement par habitation
- Habitation de 25 à 75 m <sup>2</sup>	2 emplacements par habitation
- Habitation de 75 m <sup>2</sup> et plus	3 emplacements par habitation
- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant et salle de sport	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- Commerce et services de plus de 80 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- Salles de cinéma, réunions, spectacles et centre des congrès	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- Hôpital, clinique et maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- Atelier automobile	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>

Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

- 7.3. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement et de garage est de 15 m<sup>2</sup>.

- 7.4. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- 7.5. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 7.6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (300m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.

En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

## SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

---

#### ARTICLE 8.1 : VOIRIE

---

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 8.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :
- 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
  - 4,90 mètres d'emprise pour les voies à sens unique (dont 3,50 mètres de chaussée et 1,40 mètres de trottoir)
- 8.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- 8.1.4. Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

#### ARTICLE 8.2 : ACCES

---

- 8.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 8.2.2. Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales, en dehors du secteur UXb où un seul nouvel accès individuel pourra être créé sur la RD 918.
- 8.2.3. Hors agglomération, les accès nouveaux sont interdits sur la RD 56.

### ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

---

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

## ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

---

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

### 9.2.1. Eaux usées

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

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

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

### 9.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

En tous les cas, 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.

## ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

---

9.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

9.4.1. Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# ZONE 1 AU

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

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, regroupant des espaces peu ou non bâtis, destinée à recevoir les extensions urbaines de l'agglomération à vocation d'habitat, de services, d'activités diverses et d'équipements collectifs implantés suivant des opérations groupées, des lotissements, des ZAC, et permis groupés. Et ce dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le PADD et les documents d'orientations générales.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau **moyen**. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone comprend :

- Le secteur 1AU1 correspondant à un espace de 0,96Ha au Sud de la rue du Vieux Moulin
- Le secteur 1AU2 correspondant à un espace de 3,96 Ha composé de jardin et d'espaces enrichis situés au sud du centre ancien et jouxtant une zone naturelle autour d'un fossé relié à la Bibiche

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

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

## ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1.1. En secteur 1AU, les constructions à destination d'habitation non mentionnées à l'article 1AU1 et 1AU2.2 sont admises à condition :

- Qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitation
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles ou que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone
- Que la conception et la localisation de l'opération respecte les principes d'aménagements énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, (pièce « OAP » du PLU).

2.1.2. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce, d'industrie, de fonction d'entrepôt à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

- Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

2.1.3. Les dépendances à l'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux de l'élevage intensif, que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et respecte le Règlement Sanitaire Départemental.

2.1.4. Les constructions à destination « d'autres hébergements touristiques » uniquement lorsqu'il s'agit de chambres d'hôtes ou de gîte.

2.1.5. Les équipements sportifs lorsque ceux-ci constituent des équipements publics répondant à un besoin d'intérêt général et sous condition de n'apporter aucune gêne matérielle liée au trafic des véhicules.

2.1.6. Uniquement les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

## ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

2.2.1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2.2.2. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

2.2.3. Les carrières ou décharges.

2.2.4. Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

2.2.5. L'aménagement de terrains pour le camping.

2.2.6. Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.

2.2.7. Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.

2.2.8. Les ateliers automobiles

2.2.9. Toute construction située à moins de 25 mètres des silos de stockage de céréales.

2.2.10. Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.

2.2.11. Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

2.2.12. Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.

2.2.13. Les constructions ou changement de destination des constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

3.1. Les locaux de commerce et d'activités de service autorisés dans la zone devront se situer en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation et devront comporter une surface minimum d'accueil de la clientèle de 30m<sup>2</sup>

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

### ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- 4.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique les constructions ne doivent pas être implantées à moins :
- De 5 mètres de l'alignement des RD
  - De 3 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation publique automobile à l'exception des annexes ou parties de bâtiment réservées au stationnement des véhicules (garage, carport...) qui devront s'implanter à 5 mètres
- 4.1.2. Sont compris dans le calcul du retrait :
- Les balcons
- 4.1.3. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
- Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m.
- 4.1.4. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 4.1.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

### ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

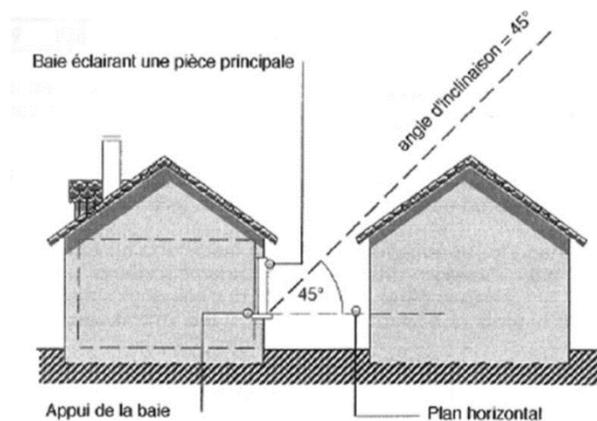
---

- 4.2.1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 4.2.2. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 4.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

### ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

- 4.3.4. Sur une même propriété les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- 4.3.5. Pour les bâtiments collectifs ceux-ci doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



4.3.6. Des règles différentes peuvent être adoptées pour les équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

- 4.4.1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 75% de la surface du terrain.
- 4.4.2. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 4.4.3. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 4.5.1. La hauteur des constructions principales est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Elle ne pourra être supérieure à 7,5 mètres pour de l'habitat individuel et 9 mètres pour de l'habitat collectif
- 4.5.2. La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées est de 4 mètres
- 4.5.3. Pour les terrains en pente la hauteur est calculée par rapport au point le plus haut du périmètre d'implantation du projet
- 4.5.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 4.5.5. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

#### ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

##### ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

- L'aspect des matériaux et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

## ARTICLE 5.2 : TOITURES

---

- 5.2.1. Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 25° et 40°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, des vérandas, des toitures terrasses plates ou végétalisées, des auvents et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan et déroger aux règles relatives à la pente des toitures.
- 5.2.2. Les toitures aspect tôle ondulée ou fibrociment ondulé sont interdites.

## ARTICLE 5.3 : MATERIAUX ET COLORATION

---

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

## ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

---

- 5.4.1. Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- 5.4.2. Ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur :
- Les clôtures en limite séparative ;
  - Les clôtures donnant sur une voie non ouverte à la circulation automobile.
- 5.4.3. Les clôtures seront composées soit :
- D'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.
  - Par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- 5.4.4. Les murs de soutènements peuvent être surmontés soit d'un dispositif rigide à claire voie, d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.
- 5.4.5. Les clôtures en limites du domaine public et celles donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures seront composées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.
- 5.4.6. Le calcul de hauteur sera compté à partir du terrain naturel avant tout remaniement

## ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

5.5.1. Une orientation intéressante des logements devra être proposée.

5.5.2. Pour les nouvelles constructions, l'autonomie énergétique des bâtiments et le recours aux énergies renouvelables seront recherchés.

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

---

- 6.1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- 6.2. Dans les lotissements, ZAC et permis groupé valant division, 7% de la superficie de l'opération seront réservés aux espaces verts. La moitié de cette surface sera aménagée d'un seul tenant.
- 6.3. Dans les lotissements, ZAC et permis groupé valant division, Il sera planté au minimum un arbre à haute tige pour une surface de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. L'implantation sera privilégiée en bordure de voie.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

---

- 7.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Habitation inférieure à 25 m <sup>2</sup>	1 emplacement par habitation
- Habitation de 25 à 75 m <sup>2</sup>	2 emplacements par habitation
- Habitation de 75 m <sup>2</sup> et plus	3 emplacements par habitation
- Hébergement	1 emplacement par logement ou chambre
- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- Commerce de plus de 80m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- Hôpital, clinique et maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

- 7.2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement et de garage est de 15 m<sup>2</sup>. Les garages incorporés ou non sont alors comptés comme place de stationnement.
- 7.3. Un emplacement visiteur supplémentaire sera prévu par tranche de 2 logements collectifs
- 7.4. Dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, ZAC, permis groupés), il sera prévu une place supplémentaire par lot pour visiteurs implantée le long de la voie principale.
- 7.5. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

=> **7.6. Voir note dans mail du 07/03/2024**

## SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

---

#### ARTICLE 8.1 : VOIRIE

---

- 8.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 8.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :

- 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
- 4,90 mètres d'emprise pour les voies à sens unique (dont 3,5 mètres de chaussée et 1,40 mètres de trottoir)
- 

8.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour si leur longueur dépasse 40 mètres. L'aménagement sera de forme circulaire.

8.1.4. Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

## ARTICLE 8.2 : ACCES

---

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

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

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

## ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

---

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

### ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

---

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

#### 9.2.1. Eaux usées

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

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

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

#### 9.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

En tous les cas, 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.

#### ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

---

- 9.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- 9.3.2. 4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

- 9.4.1. Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

# 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 au paragraphe I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

## CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Les zones A sont touchées par le risque d'inondation. Dans ces secteurs indiqués au règlement graphique plusieurs contraintes supplémentaires s'appliquent.

La zone A comporte une sous-zone Aa, correspondant aux secteurs préservés de toute construction.

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

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

## ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.
- 2.1.2. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.
- 2.1.3. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
- 2.1.4. Les constructions d'habitation susvisées et les établissements recevant du public liés aux activités susvisées à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres de la plateforme de compostage.
- 2.1.5. Les haras, centres équestres, fermes pédagogiques y compris celles liées à une exploitation agricole sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- 2.1.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou concourant aux missions de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 2.1.7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisée dans la zone.
- 2.1.8. Dans les secteurs inondables, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, les affouillements et exhaussement du sol à condition de ne pas aggraver les risques, ni d'en provoquer de nouveaux.

## ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 2.2.1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.
- 2.2.2. Les dépôts de véhicules.
- 2.2.3. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur la RD 918 inscrite au Schéma Routier Départemental, et la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération ou sur les RD56, RD60 et RD 115C.
- 2.2.4. Les décharges ou les installations de traitement de tous types de déchets.
- 2.2.5. Le stationnement de caravanes.
- 2.2.6. Les puits et forages, les sources, les aqueducs en écoulement libre, les installations souterraines ou semi-enterrées utilisées pour le stockage des eaux (eaux destinées à l'alimentation en eau potable, ou à l'arrosage des cultures maraîchères, des rivages, des berges des cours d'eau...) sont interdites dans un périmètre de 35 mètres par rapport à la plateforme de compostage.
- 2.2.7. En secteur Aa, toute construction.
- 2.2.8. Toute construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt, implantées à moins de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 2.2.9. Dans les secteurs inondables, aucune construction nouvelle ni extensions de l'emprise au sol des constructions existantes. Seuls sont admis les travaux ou ouvrages destinés à réduire les risques, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de justifier qu'une implantation hors zone n'est pas possible.
- 2.2.10. Dans les secteurs inondables, tout remblaiement, de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux et à augmenter les risques.
- 2.2.11. Dans les secteurs inondables, les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux et les sous-sols.
- 2.2.12. Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.
- 2.2.13. Les immeubles, les stades ou les campings, les établissements recevant du public et les zones destinées à l'habitation sont interdites dans un périmètre de 100 mètres par rapport à la plateforme de compostage.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Pas de prescriptions

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- 4.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 4.1.2. Les constructions ou extensions doivent être implantées à une distance minimum de 50 m par rapport à l'emprise publique des routes départementales.
- 4.1.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

#### ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- 4.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 4.2.2. Aucune construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt, ne doit être implantée à moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 4.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

#### ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Pas de prescription.

#### ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

---

Pas de prescription.

#### ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

- 4.5.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Elle ne pourra être supérieure à 7.5 mètres
- 4.5.2. La hauteur des constructions principales autres qu'habitation est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Elle ne pourra être supérieure à 15 mètres
- 4.5.3. La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées liées à la construction d'habitation est de 4 mètres.
- 4.5.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 4.5.5. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

#### ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

---

## ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

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

- Le volume et la toiture,
- L'aspect des matériaux et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

## ARTICLE 5.2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Néant.

## ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

---

Pas de prescription.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

---

7.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

---

#### ARTICLE 8.1 : VOIRIE

---

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 8.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### ARTICLE 8.2 : ACCES

---

- 8.2.1. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

## **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

### **ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE**

---

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

### **ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT**

---

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

#### **9.2.1. Eaux usées**

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

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

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances **dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.**

#### **9.2.2. Eaux pluviales**

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

En tous les cas, 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.

#### ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

---

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

#### ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Néant.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# ZONE N

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

## CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comporte plusieurs secteur :

Nl, correspondant à un espace vert linéaire le long du ruisseau, situé au centre de la commune

Nj correspondant à des espaces de jardins

Nb correspondant à des espaces naturels où se situent de l'habitat isolé

La zone N est concernée par :

- le risque d'inondation. Dans ces secteurs indiqués au règlement graphique plusieurs contraintes supplémentaires s'appliquent.
- la présence d'un site et sol pollué au lieu-dit : « La Grande Friche », les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

Les éléments remarquables du paysages identifiés sur le document graphique doivent être préservés

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

### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

## ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.1.2. Les aménagements, installations et constructions y compris celles à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.

- 2.1.4. En zone Nl, Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aménagements nécessaires à la pratique et au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs, à condition que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- 2.1.5. En zone Nl, les parkings sont autorisés sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.1.6. En zone Nj, les abris de jardins dans la limite d'un abri par unité foncière et sous condition qu'ils n'excèdent pas 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 30m<sup>2</sup> pour les serres
- 2.1.7. En zone Nb, le changement de destination des bâtiments existant ou leur extension limitée à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.1.8. La réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de : gîte rural, ferme auberge.
- 2.1.9. L'implantation de canalisations de transport de gaz ainsi que l'enfouissement des réseaux HT.
- 2.1.10. Dans les secteurs inondables, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas aggraver les risques, ni d'en provoquer de nouveaux.
- 2.1.11. Les annexes à l'habitations des constructions existantes dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher

## ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 2.2.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées aux articles N.1 et N2.1
- 2.2.2. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD 918 inscrite au Schéma Routier Départemental, et la création d'accès individuels nouveaux hors agglomération sur les autres RD.
- 2.2.3. Dans les secteurs inondables, aucune construction nouvelle ni extension de l'emprise au sol des constructions existantes. Seuls sont admis les travaux ou ouvrages destinés à réduire les risques, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de justifier qu'une implantation hors zone n'est pas possible.
- 2.2.4. Dans les secteurs inondables et dans la bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, tout remblaiement, de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues et à augmenter les risques.
- 2.2.5. Dans les secteurs inondables, les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux et les sous-sols.
- 2.2.6. Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits ans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Pas de prescriptions

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- 4.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 4.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

#### ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- 4.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les abris de jardin.
- 4.2.2. Aucune construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt, ne doit être implantée à moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier
- 4.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

#### ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Pas de prescription.

#### ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

---

Pas de prescription.

#### ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

- 4.5.1. La hauteur des constructions principales est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Elle ne pourra être supérieure à 7.5 mètres
- 4.5.2. La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées liées à la construction d'habitation est de 4 mètres.
- 4.5.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 4.5.4. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 4.5.5. En sous-secteur Nj, la hauteur maximale hors-tout est de 2,5 mètres.

#### ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

---

##### ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

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

- L'aspect des matériaux et la couleur,
- Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- L'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

#### ARTICLE 5.2 : TOITURES

---

Pas de prescription

#### ARTICLE 5.3 : MATERIAUX ET COLORATION

---

Pas de prescription

#### ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

---

- 5.4.1. Uniquement en en secteur Nj, les clôtures sont autorisées et doivent être constitué d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur ne peut excéder 1,5 mètres.
- 5.4.2. Lorsque la clôture est constituée d'un grillage, celui-ci devra prévoir des parties ajourées au sol permettant la circulation de la petite faune
- 5.4.3. Le calcul de hauteur sera compté à partir du terrain naturel avant tout remaniement

#### ARTICLE 5.2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Néant.

#### ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

---

- 6.1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
- 6.2. Espaces boisés classés :
  - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

#### ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

---

Pas de prescription.

## SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

---

#### ARTICLE 8.1 : VOIRIE

---

Pas de prescription.

#### ARTICLE 8.2 : ACCES

---

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

### ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

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

#### ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

---

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

#### ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

---

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

##### 9.2.1. Eaux usées

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

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

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

## 9.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

En tous les cas, 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.

## ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

---

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

## ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

- 9.4.1. Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

## ANNEXES

- **Les éléments de patrimoine architectural à préserver**

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...)

A Metzervisse, sont préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des bâtiments remarquables, localisés par un marquage particulier aux documents graphiques.

Au titre de la sauvegarde de son patrimoine remarquable, le PLU Metzervisse insiste sur les éléments caractéristiques de son paysage architectural et paysager. Ce chapitre répertorie les constructions remarquables et les particularités de chaque bâtiment, pour permettre une meilleure gestion de ces éléments dans leurs évolutions possibles. Il s'agit de recommandations de nature à assurer leur protection, sans figer l'état existant, mais spécifiant les points clés à maintenir dans l'esprit. L'interdiction de démolir ces bâtiments apparait dans le règlement écrit du PLU.

En cas de divergence sur l'adresse, la photo de la maison servira de référence.

**Liste des bâtiments :**

Adresse	Photo	Caractère à maintenir
40 Grand Rue		Maison bourgeoise, Composition de la façade, symétrie, alignement des baies
20 Grand Rue		Composition de la façade et rythme des percements, Encadrement des baies, porte de grange et volets battants
26 Grand rue		Composition de la façade et rythme des percements, Encadrement des baies, porte de grange et volets battants
14 Grand Rue		Ancien commerce Alignement des baies

		
8 Grand rue		<p>Parement et composition générale des baies et de la façade</p>
17 Grand rue		<p>Ancienne ferme Composition de la façade et rythme des percements, Encadrement des baies, porte de grange et volets battant,s.</p>
55 Grand Rue		<p>Maison de maître début du siècle, composition générale, volumétrie</p>

<p>23 Grand Rue</p>		<p>Composition de la façade, alignement des baies</p>
<p>26 Grand Rue</p>		<p>Maison rurale, Composition de la façade, symétrie, alignement des baies</p>
<p>30 Rue de la Gare</p>		<p>Ancienne gare, Composition de la façade, symétrie, alignement des baies, volumétrie</p>
<p>11 - 13 Rue de la Gare</p>		<p>Maison rurale, Composition de la façade, alignement des baies</p>
<p>15 Rue de la Gare</p>		<p>Maison rurale, Composition de la façade, alignement des baies</p>

<p>1 Route Nationale / rue de la gare</p>		<p>Maison rurale, Composition de la façade, alignement des baies</p>
<p>4 Route Nationale (D918)</p>		<p>Partie habitation : Composition de la façade, alignement des baies</p>
<p>4 Route de Metzeresche (D56)</p>		<p>Maison de maitre, Composition de la façade, alignement des baies, volumétrie générale</p>
<p>10 Route de Kédange (D60)</p>		<p>Maison bourgeoise, Composition de la façade, alignement des baies, symétrie</p>

<p>21 - 23 rue des anciens fours à chaux</p>		<p>Anciens fours à chaux</p>
<p>1 rue des Ecoles</p>		<p>Anciennes Écoles Composition de la façade, des frontons et de la toiture Alignement des baies et préservation des encadrements de fenêtre</p>
<p>Section 1 Parcelle 56</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'52.4N 6°16'49.8E (route de Volstroff)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 2 Parcelle 62</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'51.1N 6°16'56.2E (Grand'Rue)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section2 Parcelle 16</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'52.8N 6°16'60.0E (Grand'Rue)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>

<p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'55.4N 6°17'05.0E (Grand'Rue)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 3 Parcelle 27</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'57.0N 6°17'12.8E (route de Kédange)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 4 Parcelle 26</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'56.6N 6°17'14.2E (route de Kédange)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 37 Parcelle 247</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°19'09.1N 6°16'52.0E (route Nationale)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>

<p>Section 38 Parcelle 136</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°19'16.4N 6°16'37.8E (route de Distroff)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 4 Parcelle 46</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'53.7N 6°17'17.3E (route de Metzeresche)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 4 Parcelle 123</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'52.8N 6°17'18.1E (route de Metzeresche)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 40 Parcelle 28</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'27.9N 6°16'58.6E (rue des Romains)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>

<p>Section 1 Parcelle 160</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'46.4N 6°16'50.0E (rue des Romains- presbytère)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 36 Parcelle 146</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°19'17.9N 6°15'59.0E (route de Stuckange)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 36 Parcelle 167</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°19'24.7N 6°15'15.3E (route de Stuckange)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>
<p>Section 4 Parcelle 55</p> <p>Coordonnées GPS :</p> <p>49°18'54.7N 6°17'13.0E (route de Metzeresche)</p>		<p>Calvaire à préserver</p>

- **Milieux naturels et éléments de paysage à préserver**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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. (...) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Adresse	Photo	Caractère à maintenir
Section 3 Parcelle 215  Coordonnées GPS :  49.317845 6.286948		Arbre Isolé à préserver
Section 41 Parcelle 126  Coordonnées GPS :  49.314009, 6.288335		Arbre Isolé à préserver

- Fiche d'aide pour le calcul de la surface de Plancher

## Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher

Article R.111-22 du code de l'urbanisme

- (i) Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.  
**Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.**

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)
La <b>somme</b> des <b>surfaces de plancher</b> de <b>chaque niveau clos et couvert</b> calculée à <b>partir du nu intérieur des façades</b> , sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				
<b>Dont on déduit :</b>				
Les <b>vides et trémies</b> correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de <b>plafond inférieure ou égale à 1 m 80</b>	-	-	-	-
Les surfaces de plancher aménagées en vue du <b>stationnement</b> des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des <b>combles non aménageables</b> pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des <b>locaux techniques</b> nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets <sup>[1]</sup>	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des <b>caves</b> ou des <b>celliers</b> , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune <sup>[1]</sup>	-	-	-	-
Une surface égale à <b>10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation</b> telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures <sup>[1]</sup>	-	-	-	-
→ <b>Surface de plancher</b>	=	=	=	=

[1] Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel.

Source :

<https://www.formulaires.servicepublic.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=2&cerfaFormulaire=88065>

- Lexique national d'urbanisme



MINISTÈRE  
DE LA COHESION  
DES TERRITOIRES

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :  
La modernisation du contenu  
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

### Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

#### 1. Les définitions retenues

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

**1.2. Bâtiment**  
Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

**1.4. Construction existante**

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

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

#### **1.5. Emprise au sol**

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

#### **1.6. Extension**

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

#### **1.7. Façade**

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

#### **1.8. Gabarit**

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

#### **1.9. Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **1.10. Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **1.11. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### 1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.2. Bâtiment

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

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

#### **2.4. Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

#### **2.5. Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

#### **2.6. Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

#### **2.7. Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## **2.8. Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## **2.9. Hauteur**

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

## **2.10. Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

## **2.11. Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### 2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

- **Choix de végétaux : listes non exhaustives d'essences régionales.**

Essences régionales :

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

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

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