

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RICHEMONT

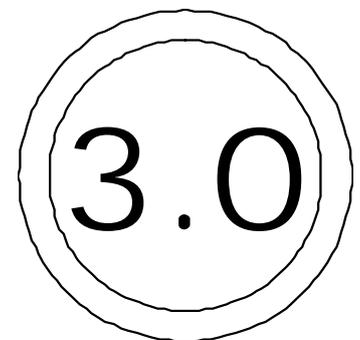


REGLEMENT ECRIT

APPROBATION DE L'ELABORATION DU P.L.U.
PAR D.C.M. DU : **10 septembre 2009**

APPROBATION DE LA 1^{ère} REVISION DU P.L.U.
PAR D.C.M. DU : **24 mars 2016**

APPROBATION DE LA 1^{ère} MODIFICATION DU
P.L.U. ET DE LA 1^{ère} REVISION ALLEEED DU
P.L.U. PAR D.C.M. DU : **24 février 2021**



Atelier *A4* architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8 rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél: 03 87 76 02 32 – Fax: 03 87 74 82 31
Courriel: nvc@atelier-a4.archi – Site: www.atelier-a4.archi

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction 03 décembre 2020

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	p. 3
Article 3. Division du territoire en zones	p. 7
Article 4. Adaptations mineures.	p. 8
Article 5. Sites Archéologiques	p. 9
Article 6. Application des règles au regard de l'article R151-21 du code de l'urbanisme	p. 9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.10
Dispositions applicables à la zone U	p. 11
Dispositions applicables à la zone Ux	p. 25
Dispositions applicables à la zone Uz	p. 32
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.38
Dispositions applicables à la zone 1 AU	p. 39
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	p. 48
Dispositions applicables à la zone 2 AU	p. 56
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.59
Dispositions applicables à la zone A	p.60
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.67
Dispositions applicables à la zone N	p. 68
ANNEXES	p. 76
LEXIQUE	p. 80

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RICHEMONT délimité sur le plan N° 3.1 à l'échelle de 1/5000^e par des pointillés épais et sur le plan N° 3.2 à l'échelle de 1/2000^e par des pointillés épais.

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

- 1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :**

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L112-3 à L112-17 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L331-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance.
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé (articles L212-1 et suivants) ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants ;
- f. Les zones soumises aux aléas « eau » et « mouvements terrains ».

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».
- Article L111-20 : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».
- Article L111-21 : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- Article L151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».

- Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».
- Article L151-33 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
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 prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - Les zones urbaines "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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 U

Il s'agit d'une zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

⇒ La zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux activités économiques.

⇒ La zone Uz

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux installations industrielles lourdes.

2 - Les zones à 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 d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

⇒ **La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinées principalement aux activités économiques.

⇒ **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Ces zones ne pourront être mises en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

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 forestières "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.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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 13 des règlements des différentes zones).

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.

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 L522-1 à L522-4, L531, L541, L544, L621-26). 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) « En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie : 6 Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1), 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 à l'article 322-3-1 du Code Pénal.

Les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L524-1 à L524-16 du code du patrimoine et de l'article L332-6 du code de l'urbanisme. »

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000 m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-667 en date du 05 décembre 2003 arrêtant le zonage archéologique sur le territoire communal de Richemont.

ARTICLE 6 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Richemont s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant 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 d'une part au centre ancien de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 5 secteurs :

- Uc correspondant au centre ancien de la commune constitué d'un bâti construit en ordre continu.
- Ud correspondant aux extensions récentes de la commune constituée d'un bâti en ordre discontinu.
- Ud1 correspondant à la portion de la rue de la Fontaine dont les terrains sont très en pente et nécessitent des règles d'implantation spécifiques.
- Ud2 correspondant à la *Résidence du Château* (quartier du Marabout) où s'appliquent les restrictions à la construction de la zone B du P.P.R.t.
- Ue comprenant les équipements publics.

D'une manière générale, la commune est soumise au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.) est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

La zone U est également concernée en quasi-totalité par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. 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.

La zone U est enfin concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) d'Air Liquide. Le P.P.R.T. est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U. . Les prescriptions du P.P.R.T. (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs.

Rappel :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir.
- Les articles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité supérieures à 50.000 volts, ni aux travaux liés à la construction des bâtiments techniques, équipements et clôtures des postes de transformation électriques.

- Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou périscolaire
 - culturel, cultuel ou funéraire
 - services techniques publics ou de secours
 - administration publique
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public
 - équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- les carrières ou décharges ;
- les étangs ;
- les plans d'eau, permanents ou temporaires, créés en barrage des cours d'eau ;
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels) ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les parcs de stationnement de caravanes ou de mobil home ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
- dans l'emprise des terrains classés au titre des "jardins cultivés en milieu urbain à préserver", les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 9 m² ;
- dans les secteurs Ue, les constructions à usage d'habitation qui ne sont destinées ni aux logements communaux, ni au gardiennage des équipements publics ;
- dans le secteur Ud1, les constructions à usage d'habitat collectif ;
- dans le secteur Ud2 (soumis à des risques technologiques élevés), toute construction nouvelle destinée à héberger ou accueillir de la population.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques, que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées dans les parties bleutées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.).
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées dans les parties grisées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).
6. Les cabanes de chantier à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés aux garages et stations-services sur voirie départementale, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou réseau de chaleur ...
8. Les constructions non mentionnées à l'article U1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 (réseau ferroviaire), du 21/03/2013 (routes et autoroutes concédées et non concédées de l'Etat) et du 27/02/2014 (routes départementales) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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.

1. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ou privée doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.
2. Les sentiers piétons à créer doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
3. Les sentiers piétons existants sont à conserver. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, certains peuvent être déplacés pour permettre un redécoupage parcellaire cohérent.
4. Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de sorte à permettre aux véhicules de service d'assurer leurs missions. Ces voies ne peuvent faire plus de 100m de longueur.

II- Accès

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.
 - le ramassage des ordures ménagères.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible (à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.)
3. 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.
4. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
5. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE U 4 - 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.

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif repérées sur le plan de « zonage d'assainissement collectif / non collectif », toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau ; en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

1. Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
2. Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques établis dans le périmètre des Z.A.C., des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.

En cas de division parcellaire, les dispositions de cet article s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Dans tous les secteurs :

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Dans les secteurs Uc :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le

prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.

Cas particuliers :

- En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue (et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile) de la construction principale nouvelle devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une tolérance de recul de plus ou moins 2 mètres.
 - Pour une parcelle desservie par plusieurs voies, la règle d'implantation n'est imposée que par rapport à une seule des voies desservant ladite parcelle, sans toutefois que les voies suivantes puissent en être exonérées : route Nationale, Grand'rue et rue Saint-Jacques.
2. Toute nouvelle construction principale est interdite au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement.
Les extensions des constructions principales existantes qui ne respecteraient pas cette prescription sont toutefois autorisées.
 3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...).

Dans les secteurs Ud, Ud2 et Ue :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale nouvelle devra se situer dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres de recul par rapport à l'alignement, sans toutefois que la porte de garage ne puisse avoir un recul inférieur à 5 mètres.
2. Pour une parcelle desservie par plusieurs voies, cette règle d'implantation n'est imposée que par rapport à une seule des voies (au choix) desservant ladite parcelle ; le recul par rapport à l'autre ou aux autres voie(s) sera de 3 mètres minimum.
3. Les extensions des constructions principales existantes qui ne respecteraient pas ces prescriptions sont toutefois autorisées.
4. Les constructions annexes non accolées à la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale. Cette prescription ne s'applique pas aux abris à poubelles. En cas de terrain desservi par plusieurs rues, cette prescription ne s'applique que du côté de la façade principale du terrain.

Dans le secteur Ud1 :

1. La façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 12 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
Aucun point de la construction ne sera implanté à plus de 30 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardins.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.

En cas de division parcellaire, les dispositions de cet article s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Dans les secteurs Uc :

1. La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 mètres.
2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres ou se situe en angle de rues, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, le retrait, par rapport à l'autre limite, ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
3. Exception pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Exception pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) : cette distance est ramenée de 3 mètres à 1 mètre.

Dans les secteurs Ue :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Dans les secteurs Uc, Ud, Ud1 et Ud2 :

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 4 mètres. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

En cas de division parcellaire, les dispositions de cet article s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2 :

Terrains < ou = 3,50 ares :

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra être supérieure à 70 % de la surface du terrain considéré.

Terrains > 3,50 ares :

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra être supérieure à 55 % de la surface du terrain considéré.

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

Dans les secteurs Uc et Ue :

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Uc :

1. La construction projetée doit avoir une hauteur comprise entre les hauteurs maximales et minimale des deux constructions mitoyennes, sans toutefois dépasser une hauteur de RdC + 2 étages. Cette variation s'applique à la hauteur à l'égout.
En l'absence de constructions mitoyennes, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à RdC + 2 étages, sans pouvoir dépasser 8,50 mètres à l'égout ou 9,00 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
Les toitures à la Mansart ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur.
3. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 3,00 mètres comptés à partir du terrain naturel.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Dans les secteurs Ud et Ud2 :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+1+combles aménagés sans pouvoir dépasser 6,00 mètres à l'égout ou 6,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse comptés à partir du terrain naturel.

Les toitures à la Mansart ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.

2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur.
3. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 3,00 mètres comptés à partir du terrain naturel.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Dans le secteur Ud1 :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à RdC + combles aménagés, avec une hauteur maximale autorisée de la façade sur rue de 3,50 mètres, calculée de tout point de l'égout de la toiture au point de l'espace public le plus proche.
Les toitures à la Mansart ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.
2. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres comptés à partir du terrain naturel.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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,
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol,
- ⇒ les clôtures et usoirs.

Dans le secteur Ue :

Aucune prescription de l'article U11 ne s'applique.

⇒ Le volume et la toiture :

Dans les secteurs Uc :

- Traditionnellement, dans les villages-rues lorrains les toitures sont à deux pans avec le faîtage majoritairement parallèle à la rue. En conséquence de quoi les toitures des constructions principales seront à deux pans (sauf cas particuliers listés à l'alinéa suivant), et les pignons orientés sur la rue principale seront interdits.

- les toitures à un, trois ou quatre pans seront autorisées soit pour des bâtiments de volume très important, soit pour des bâtiments d'angle, soit pour des bâtiments adossés ou implantés sur une limite séparative, soit pour des bâtiments associés sur cour
- les toitures terrasses végétalisées ou non seront autorisées pour les extensions mesurées
- les pentes de toitures à pans seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures des constructions principales voisines.
Ce paragraphe ne s'applique pas aux annexes à l'habitation (garages, abris de jardins ...).
- les souches de cheminées seront enduites, les conduits inox en partie apparente sont interdits.

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2 :

- les pentes de toitures seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
Ce paragraphe ne s'applique pas aux annexes à l'habitation (garages, abris de jardins ...).
- les toitures terrasses seront autorisées, végétalisées ou non.

☐ Les matériaux, l'aspect et la couleur :

Dans les secteurs Uc :

- Pour les toitures à pans, sont interdits les matériaux autres que ceux qui ont la forme et la couleur d'une couverture à tuiles rouges. Dans le cas d'une modification partielle ou d'une réfection à l'identique d'une couverture ardoise, sont interdits les matériaux autres que ceux qui ont la forme et la couleur d'une couverture d'ardoise.
- Le verre est autorisé pour les verrières et les vérandas ainsi que pour les panneaux solaires
- Les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux et de sable pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Pour les extensions récentes, les enduits seront d'aspect équivalent à un enduit traditionnel. Dans tous les cas, la couleur des enduits des murs et façades sera une couleur claire ocre-beige (couleur des pierres, de la chaux, des sables...), comparable à celle des enduits à base de chaux et de sable traditionnellement employés dans la vallée de la Moselle.
- Les encadrements seront en pierre taillée ou en enduit lissé dans le ton de la façade.
- La pose de baguettes d'angle est interdite.
- La mise en peinture d'éléments en pierre est interdite.
- Les bardages extérieurs de façades autres que ceux qui ont la forme et la couleur du bois sont interdits.
- Les carrelages et fausses pierres en parement sont interdits en façade.

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2 :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers) est interdit.

☰ **Les éléments de façade, tels que percements et balcons :**

Dans les secteurs Uc :

- Sont interdits :
 - les volets roulants à caisson extérieur,
 - la suppression de volets extérieurs
 - la suppression des portes cochères,
 - les fenêtres plus larges que hautes
 - la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes,
 - la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne,
 - la mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons), de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut,
 - le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail,
 - la couleur blanche pure pour les portes.
- La pierre de taille et la brique de parement doivent rester apparentes.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ayant un intérêt architectural ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- Les menuiseries bois devront être peintes.
- Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.
- Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2 :

- Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie.
- Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

☰ **L'adaptation au sol :**

Dans les secteurs Uc, Ud, Ud1 et Ud2 :

- Tous les accès en façade sur rue seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situés dans une variation de plus ou moins 50cm par rapport au terrain naturel.
Sauf cas de servitude liée à la proximité du cimetière ou aux risques naturels, les sous-sols sont autorisés.

- Les exhaussements de sol sont interdits au-delà d'un recul de 30 mètres par rapport à l'alignement.

▣ Les clôtures

Les clôtures séparatives entre deux terrains ne sont pas réglementées en zone U par le présent P.L.U.

Les clôtures existantes ne respectant pas les prescriptions ci-dessous peuvent être rénovées ou reconstruites à l'identique.

Dans les secteurs Uc :

Les murs existants devront être conservés ainsi que les portails et grilles en « fer forgé », s'ils doivent être remplacés ils seront réalisés en respectant la proportion initiale entre les parties pleines et les parties de vides ainsi que la hauteur initiale. La destruction partielle de ces murs est toutefois autorisée pour réaliser des accès véhicules et des aires de stationnement.

Les clôtures en façade sur espace public devront participer à son ambiance en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins
- soit de dispositifs à claire-voie dont les éléments constitutifs sont ajourés d'au moins 1 cm, excepté le grillage de toute nature.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 m hors murs de soutènement.

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2 :

Les clôtures en façade sur espace public devront participer à son animation en tant qu'élément de composition architecturale.

Façade principale du terrain sur espace public :

Les éventuelles clôtures seront constituées :

- soit par des haies vives
- soit de dispositifs à claire-voie dont les éléments constitutifs sont ajourés d'au moins 1 cm, excepté le grillage de toute nature
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie dont les éléments constitutifs sont ajourés d'au moins 1 cm, excepté le grillage de toute nature.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 m hors murs de soutènement.

Façades latérales et arrière du terrain sur espace public :

Les éventuelles clôtures seront de couleur sombre (noir excepté). Elles pourront être doublées d'une haie vive et/ou reposer sur un mur bahut ne dépassant pas 0,40 m de haut.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m hors murs de soutènement.

▣ Les usoirs

Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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 :

Dans les secteurs Uc :

- maison individuelle	2 emplacements
- logement 1 ou 2 pièces	1 emplacement
- logement 3, 4, 5 pièces et plus	2 emplacements
- par groupe de 5 logements créés	1 emplacement visiteur
- hôtel	1 emplacement par chambre
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2 :

- maison individuelle non accolée	3 emplacements dont 2 aériens
- maison individuelle jumelée ou en bande	2 emplacements dont 1 aérien
- pavillon séniors	1 emplacement
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
- par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sous forme de parkings uniquement)
- par groupe de 5 logements collectifs pour personnes âgées	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- par groupe de 4 maisons individuelles	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- par groupe de 2 pavillons séniors	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle, les 50 premiers m ² n'étant pas comptabilisés
- commerce :	1 emplacement pour 20 m ² , les 50 premiers m ² n'étant pas comptabilisés
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux et services	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ² .

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription.

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. Voir Dispositions générales - Article 2 - paragraphe 6.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts.
2. Les plantations utilisées pour les haies seront d'essences locales.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

1- Apports solaires :

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- L'emploi de capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire sera privilégié.

2- Protection contre les vents :

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE U 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

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 réservée essentiellement aux activités économiques, hors grandes installations industrielles.

D'une manière générale, la commune est soumise au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.) est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

La zone Ux est également concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. 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.

La zone Ux est enfin concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) d'Air Liquide. Le P.P.R.T. est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U. . Les prescriptions du P.P.R.T. (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs.

Rappel :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir.
- Les articles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité supérieures à 50.000 volts, ni aux travaux liés à la construction des bâtiments techniques, équipements et clôtures des postes de transformation électriques.
- Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou périscolaire
 - culturel, cultuel ou funéraire
 - services techniques publics ou de secours
 - administration publique
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public
 - équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation exclusif et leurs dépendances,
- les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs,
- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes ; cette interdiction ne concerne pas les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux,
- les carrières,
- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les plans d'eau, permanents ou temporaires, créés en barrage des cours d'eau,
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels),
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, qu'ils soient intégrés dans le bâtiment à usage d'activités. Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement.
2. Les activités industrielles, à condition qu'elles n'engendrent pas de contraintes ou de servitudes qui porteraient atteinte à l'installation et au développement des autres activités de la zone. Par conséquent, les activités industrielles dites « lourdes » ne sont pas autorisées.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone, ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables).
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux1 situées dans les parties bleutées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.).
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux1 situées dans les parties grisées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).

6. Les constructions non mentionnées à l'article Ux1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 (réseau ferroviaire), du 21/03/2013 (routes et autoroutes concédées et non concédées de l'Etat) et du 27/02/2014 (routes départementales) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ou privée doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et aux semi-remorques de faire demi-tour.

II- Accès

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.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation
3. 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.
4. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3,00 mètres en retrait de la limite de la voie.
5. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
6. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif repérées sur le plan de « zonage d'assainissement collectif / non collectif », toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

1. Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

2. Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction principale 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. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (hormis le long des routes départementales), ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 la moitié de la hauteur totale (hors appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux 11) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. La distance minimale entre deux constructions non contigües doit être égale à 5 mètres. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux 11.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 naturels et urbains.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
2. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
4. Les toitures terrasses végétalisées et les panneaux solaires sont autorisés.
5. Les enseignes ne mesureront pas plus de 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

6. Clôtures :

- a) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2,50 mètres.
- b) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal, posées ou non sur un mur-bahut de 0,60 mètre, doublées ou non de haies vives.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
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.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction, d'aires de stationnement ou de stockage liées à l'activité de l'entreprise doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, ces derniers devront représenter au moins 10% de la surface de la parcelle hors voirie et hors stationnement.
2. Les plantations utilisées pour les haies seront d'essences locales.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE Uz

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 réservée essentiellement aux installations industrielles.

La zone Uz comprend un secteur Uz1 où certaines activités sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères.

D'une manière générale, la commune est soumise au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.) est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

La zone Uz est également concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. 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.

La zone Uz est enfin concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) d'Air Liquide. Le P.P.R.T. est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U. . Les prescriptions du P.P.R.T. (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs.

Rappel :

- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir.
- Les articles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité supérieures à 50.000 volts, ni aux travaux liés à la construction des bâtiments techniques, équipements et clôtures des postes de transformation électriques.
- Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou périscolaire
 - culturel, cultuel ou funéraire
 - services techniques publics ou de secours
 - administration publique
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public
 - équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations agricoles,
- les hébergements hôteliers,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les parcs de stationnement de caravanes ou de mobil home ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels),
- les décharges,
- les plans d'eau, permanents ou temporaires, créés en barrage ou en dérivation des cours d'eau,
- dans le secteur Uz1, les activités de tri, de stockage et de valorisation des déchets ; toutefois, dans le cadre strict de chantiers de déconstruction internes au secteur Uz1, l'entreposage des déchets issus de ces chantiers est toléré temporairement en vue de leur tri et de leur évacuation.

ARTICLE Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage:
 - d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - d'équipement collectif à condition qu'elles soient directement liées au caractère et au fonctionnement du secteur.
2. Les constructions à usage de commerce ou de bureaux, à condition qu'elles soient directement liées à une activité industrielle ou artisanale installée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone, ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou fluviaux.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uz1 situées dans les parties bleutées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.).
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uz1 situées dans les parties grisées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).
6. Les constructions non mentionnées à l'article Uz1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 (réseau ferroviaire), du 21/03/2013 (routes et autoroutes concédées et non concédées de l'Etat) et du 27/02/2014 (routes départementales) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE Uz 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ou privée doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement libre de tout stationnement de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

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.
2. 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.
3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif repérées sur le plan de « zonage d'assainissement collectif / non collectif », toute construction ou installation

nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

1. Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
2. Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

ARTICLE Uz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Uz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à 10 m minimum de l'alignement. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Uz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être en retrait de 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 égale à la moitié de la hauteur totale (hors appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Uz 11) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Uz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Les constructions non jointives devront être éloignées d'une distance minimale de 5 mètres. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain considéré.

En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.

2. L'aspect des constructions sera particulièrement soigné : les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des matériaux d'un entretien facile.
3. Les toitures terrasses végétalisées et les panneaux solaires sont autorisés.
4. Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.

ARTICLE Uz 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
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.

ARTICLE Uz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction, d'aires de stationnement ou de stockage liées à l'activité de l'entreprise doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. La zone comporte des bois, forêts, alignements d'arbres et haies définis comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur », figurant sur les plans du règlement graphique.
La suppression de ces boisements est interdite. Quand ces boisements n'existent pas, ils doivent être plantés.
3. Les plantations utilisées pour les haies seront d'essences locales.

ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE Uz 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE Uz 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.



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 et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs à réaliser sous forme d'une opération d'ensemble.

La zone 1AU est concernée en totalité par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. 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.

Rappel :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les articles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité supérieures à 50.000 volts, ni aux travaux liés à la construction des bâtiments techniques, équipements et clôtures des postes de transformation électriques.
- Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou périscolaire
 - culturel, cultuel ou funéraire
 - services techniques publics ou de secours
 - administration publique
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public
 - équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les bâtiments agricoles,
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les parcs de stationnement de caravanes ou de mobiles homes ou le stationnement de plusieurs caravanes ou mobiles homes sur un même terrain,
- les étangs, hormis les bassins de rétentions et les réserves d'incendie,
- les plans d'eau, permanents ou temporaires, créés en barrage des cours d'eau,

- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels),
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les élevages de toute nature
- les activités industrielles

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération qui s'inscrit dans un schéma ou un plan d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
 - b) qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du présent P.L.U. (pièce n°5.0).
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de services et d'équipements publics à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. Les cabanes de chantier à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier.
4. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 (réseau ferroviaire), du 21/03/2013 (routes et autoroutes concédées et non concédées de l'Etat) et du 27/02/2014 (routes départementales) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ou privée doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise.
3. Les sentiers piétons devront avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
4. Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de sorte à permettre aux véhicules de service d'assurer leurs missions. Ces voies ne peuvent faire plus de 100m de longueur.

II- Accès

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

ARTICLE 1 AU 4 - 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.

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif repérées sur le plan de « zonage d'assainissement collectif / non collectif », toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

1. Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
2. Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution – Communications électroniques

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En cas de division parcellaire, les dispositions de cet article s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres de recul par rapport à l'alignement, sans toutefois que la porte de garage ne puisse avoir un recul inférieur à 5 mètres.
Pour une parcelle desservie par plusieurs voies, cette règle d'implantation n'est imposée que par rapport à une seule des voies (au choix) desservant ladite parcelle ; le recul par rapport à l'autre ou aux autres voie(s) sera de 3 mètres minimum.
2. Les constructions annexes non accolées à la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale. Cette prescription ne s'applique pas aux abris à poubelles. En cas de terrain desservi par plusieurs rues, cette prescription ne s'applique que du côté de la façade principale du terrain.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. Règle applicable aux équipements publics : lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
Toutefois il est possible de déroger à la règle dans le but unique d'assurer la continuité urbaine de la ligne d'implantation des façades sur rue des constructions.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas de division parcellaire, les dispositions de cet article s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Exception pour les annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) : cette distance est ramenée de 3 mètres à 1 mètre.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 8 mètres. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectifs.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

En cas de division parcellaire, les dispositions de cet article s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Terrains < ou = 3,50 ares :

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra être supérieure à 70 % de la surface du terrain considéré.

Terrains > 3,50 ares :

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra être supérieure à 55 % de la surface du terrain considéré.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectifs.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+1+combles aménagés sans pouvoir dépasser 6,00 mètres à l'égout ou 6,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
2. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 3,00 mètres comptés à partir du terrain naturel.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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,
- ☞ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☞ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☞ l'adaptation au sol,
- ☞ les clôtures.

☞ **le volume et la toiture,**

- les pentes de toitures à pans seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
Ce paragraphe ne s'applique pas aux annexes à l'habitation (garages, abris de jardins ...).
- les toitures terrasses seront autorisées, végétalisées ou non.

☞ **les matériaux, l'aspect et la couleur,**

- Pour la couverture des toitures à pans, sont interdits les matériaux autres que ceux qui ont la forme et la couleur d'une couverture à tuiles rouge, noire ou brune, en ardoise naturelle, en zinc ou en bac acier.
- Les capteurs solaires sont autorisés.

Sont interdits :

- Les bardages extérieurs autres que ceux qui ont la forme et la couleur du bois
- Les carrelages et fausses pierres en parement
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers)

▣ **les éléments de façade, tels que percements et balcons,**

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie.

Sont interdits :

- Tout type d'embranchement reliant les balcons au terrain naturel en façade principale
- Les caissons extérieurs de volets roulants
- Les climatiseurs en façade sur rue.

▣ **l'adaptation au sol,**

Tous les accès en façade sur rue seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situés dans une variation de plus ou moins 50cm par rapport au terrain naturel.

Les exhaussements de sol sont interdits au-delà d'un recul de 30 mètres par rapport à l'alignement.

Autour du bâtiment, il ne sera autorisé ni un apport, ni un retrait de plus de 50cm de terre au-dessus ou au-dessous du terrain naturel, sauf pour aménager un accès au sous-sol.

▣ **les clôtures.**

Les clôtures séparatives entre deux terrains ne sont pas réglementées en zone 1AU par le présent P.L.U.

Les clôtures en façade sur espace public devront participer à son animation en tant qu'élément de composition architecturale.

Façade principale du terrain sur espace public :

Les éventuelles clôtures seront constituées :

- soit par des haies vives
- soit de dispositifs à claire-voie (excepté le grillage de toute nature)
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (excepté le grillage de toute nature).

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 m hors murs de soutènement.

Façades latérales et arrière du terrain sur espace public :

Les éventuelles clôtures seront de couleur sombre (noir excepté). Elles pourront être doublées d'une haie vive et/ou reposer sur un mur bahut ne dépassant pas 0,40 m de haut.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m hors murs de soutènement.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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 :

- maison individuelle non accolée	3 emplacements dont 2 aériens
- maison individuelle jumelée ou en bande	2 emplacements dont 1 aérien
- pavillon séniors	1 emplacement
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
- par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sous forme de parkings uniquement)
- par groupe de 5 logements collectifs pour personnes âgées	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- par groupe de 4 maisons individuelles	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- par groupe de 2 pavillons séniors	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce :	2 emplacements pour 20 m ² + 1 emplacement par tranche de 20 m ² supplémentaires
- salles de réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

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

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.

4. Voir Dispositions générales - Article 2 - paragraphe 6.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts.

2. Les plantations utilisées pour les haies seront d'essences locales.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

1- Apports solaires :

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- L'emploi de capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire sera privilégié.

2- Protection contre les vents :

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE 1AUx

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'urbanisation future non équipée, réservée essentiellement aux activités économiques.

La zone 1AUx comprend un secteur 1AUxz réservé aux activités portuaires.

Certains terrains pouvant être pollués, les opérations admises dans la zone pourront être autorisées après réalisation des procédures de dépollution du site.

D'une manière générale, la commune est soumise au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.) est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

La zone 1AUx est également concernée en quasi-totalité par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. 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.

Rappel :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les articles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité supérieures à 50.000 volts, ni aux travaux liés à la construction des bâtiments techniques, équipements et clôtures des postes de transformation électriques.
- Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou périscolaire
 - culturel, cultuel ou funéraire
 - services techniques publics ou de secours
 - administration publique
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public
 - équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation exclusif et leurs dépendances,
- les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs,
- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes. Cette interdiction ne concerne pas les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux,
- les carrières ou décharges,
- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les plans d'eau, permanents ou temporaires, créés en barrage ou en dérivation des cours d'eau,
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels),
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-cars sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les activités industrielles dites « lourdes », c'est-à-dire qui pourraient engendrer des contraintes ou des servitudes portant atteinte à l'installation et au développement des autres activités de la zone.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - d) que les logements à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinés exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. Ces logements devront être intégrés dans les bâtiments à usage d'activités, et cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement,
 - e) qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 (réseau ferroviaire), du 21/03/2013 (routes et autoroutes concédées et non concédées de l'Etat) et du 27/02/2014 (routes départementales) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
 - f) que les activités industrielles n'engendrent pas de contraintes ou de servitudes qui porteraient atteinte à l'installation et au développement des autres activités de la zone.

2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUx1 situées dans les parties bleutées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques – Inondations (P.P.R.i.).
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone, ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables).
4. En secteur 1AUxz, les constructions, travaux et installations sont autorisés à condition :
 - a) qu'ils se situent au-dessus de la cote 158,40 (IGN 69)
 - b) que leur fonction principale soit d'assurer un transfert logistique vers la voie d'eau, et/ou de développer une activité qui recoure directement à la voie d'eau
 - c) que les activités développées ne relèvent pas du tri, du stockage ou de la valorisation des déchets.

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ou privée doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et aux semi-remorques de faire demi-tour.

II- Accès

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.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation
3. 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.

4. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3,00 mètres en retrait de la limite de la voie.

ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif repérées sur le plan de « zonage d'assainissement collectif / non collectif », toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

1. Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

2. Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution – Communications électroniques

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur voie publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise des routes départementales, ni à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Règle applicable aux équipements publics : lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
Toutefois il est possible de déroger à la règle dans le but unique d'assurer la continuité urbaine de la ligne d'implantation des façades sur rue des constructions.

ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 la moitié de la hauteur totale (hors appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 1AUx 11) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. En secteur 1AUxz, à 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

la moitié de la hauteur totale (hors appendices techniques, cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 1AUx 11) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. La distance minimale entre deux constructions non contigües doit être égale à 5 mètres. En cas de division parcellaire, cette disposition s'applique à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.
2. En secteur 1AUxz, pas de prescription.
3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.
2. En secteur 1AUxz, pas de prescription.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 1AUx 11.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 naturels et urbains.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
2. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
4. Les enseignes ne mesureront pas plus de 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
5. Les toitures terrasses végétalisées et les panneaux solaires sont autorisés.
6. Les clôtures :
 - a) Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial. Cette prescription ne s'applique pas en secteur 1AUxz
 - b) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2,50 mètres
 - c) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal, posées ou non sur un mur-bahut de 0,50 mètre, doublées ou non de haies vives.

ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
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.

ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction, d'aires de stationnement ou de stockage liées à l'activité de l'entreprise doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Ces espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface de la parcelle hors voirie et hors stationnement, sauf en secteur 1AUxz.
2. La zone comporte des bois, forêts, alignements d'arbres et haies définis comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur », figurant sur les plans du règlement graphique.
La suppression de ces boisements est interdite. Quand ces boisements n'existent pas, ils doivent être plantés.
3. Les plantations utilisées pour les haies seront d'essences locales.

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE 1AUx 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES
RENOUVELABLES**

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUx 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

ZONE 2 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 et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est également concernée en totalité par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. 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.

Rappels :

- Les articles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité supérieures à 50.000 volts, ni aux travaux liés à la construction des bâtiments techniques, équipements et clôtures des postes de transformation électriques.
- Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou périscolaire
 - culturel, cultuel ou funéraire
 - services techniques publics ou de secours
 - administration publique
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public
 - équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU2,
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels),
- les plans d'eau, permanents ou temporaires, créés en barrage des cours d'eau.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection, à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés
 - qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 (réseau ferroviaire), du 21/03/2013 (routes et autoroutes concédées et non concédées de l'Etat) et du 27/02/2014 (routes départementales) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.
2. Les toitures terrasses végétalisées et les panneaux solaires sont autorisés.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations utilisées pour les haies seront d'essences locales.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

IV

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 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.

La zone A comprend un secteur Ai correspondant aux champs et prairies situés dans la zone inondable du P.P.R.i. .

D'une manière générale, la commune est soumise au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.) est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

La zone A est également concernée en quasi-totalité par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. 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.

La zone A est enfin concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) d'Air Liquide. Le P.P.R.T. est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U. . Les prescriptions du P.P.R.T. (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs.

Rappels :

- Les articles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité supérieures à 50.000 volts, ni aux travaux liés à la construction des bâtiments techniques, équipements et clôtures des postes de transformation électriques.
- Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou périscolaire
 - culturel, cultuel ou funéraire
 - services techniques publics ou de secours
 - administration publique
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public
 - équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction non liée aux activités agricoles ou aux équipements collectifs.
2. Les dépôts de véhicules.
3. L'aménagement de terrains pour le camping, hormis les campings à la ferme.
4. Le stationnement des unités mobiles ou le stationnement de plusieurs unités mobiles sur le même terrain.
5. Les constructions nouvelles à usage hôtelier et de restauration non liées directement ni nécessaires aux activités agricoles.
6. Les éoliennes, hormis les petites éoliennes des agriculteurs.
7. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).
8. Les carrières et gravières.
9. Les plans d'eau, permanents ou temporaires, créés en barrage ou en dérivation des cours d'eau.
10. En secteur Ai, toutes les constructions, hormis celles qui sont nécessaires à l'activité ferroviaire et les ouvrages techniques qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à 50 mètres maximum d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Pour les constructions existantes non autorisées en zone agricole, l'adaptation et la réfection (mais pas d'extensions ni d'annexes), à condition que ces transformations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments d'habitation existants non liés directement ni nécessaires à l'exploitation agricole entrent dans cette catégorie et ne peuvent donc pas faire l'objet d'extensions, de nouvelles annexes ou de piscines.
4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou aux équipements collectifs autorisés dans la zone, et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et

aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

5. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition que ces activités soient dans le prolongement de l'acte de production ou aient pour support l'exploitation agricole, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages remarquables.
Ainsi, concernant plus spécifiquement les hébergements et la restauration, sont autorisées les constructions et installations destinées aux activités d'agritourisme de type campings à la ferme et fermes-auberges. Par contre est interdite la construction de bâtiments nouveaux destinés à des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et autres hébergements touristiques qui ne sont ni nécessaires ni liés directement à l'exploitation agricole.
6. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination de constructions existantes à condition que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'il se fasse au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone (voir autres alinéas de l'article A2) ou encore de logement(s) ou d'hébergement(s) touristique(s).
7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
8. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables).
9. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau et repérées sur le règlement graphique, sous condition :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L.211-7 du code de l'environnement,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.
10. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 situées dans les parties bleutées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.).
11. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 situées dans les parties grisées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).
12. Les constructions non mentionnées à l'article A1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 (réseau ferroviaire), du 21/03/2013 (routes et autoroutes concédées et non concédées de l'Etat) et du 27/02/2014 (routes départementales) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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.
2. Les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II- Accès

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.
2. 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.
3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif repérées sur le plan de « zonage d'assainissement collectif / non collectif », toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - A30 et A31 : 100m de part et d'autre de l'axe de la voie
 - RD60 : 75m de part et d'autre de l'axe de la voie
 - RD953 – tronçon au nord de l'intersection avec la RD60 : 75m de part et d'autre de l'axe de la voie.Cette prescription s'applique aux constructions et installations visées aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.

4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions d'habitation autorisées à l'article 2 paragraphe 2 est fixée à 6 mètres à l'égout ou 6,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. Les règles de hauteur ne s'appliquent qu'aux constructions d'habitation.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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,
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ l'adaptation au sol.

2. La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles doivent rappeler le milieu naturel. Des conseils concernant l'intégration des nouvelles constructions peuvent être prodigués par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ou par la Chambre d'Agriculture.
3. Les toitures terrasses végétalisées et les panneaux solaires sont autorisés.
4. Les aires de stockage extérieur devront être masquées depuis les points les plus visibles des voies.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte des bois, forêts, alignements d'arbres et haies définis comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur », figurant sur les plans du règlement graphique.
La suppression de ces boisements est interdite. Quand ces boisements n'existent pas, ils doivent être plantés.
2. La zone comporte des zones humides définies comme « zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau, à protéger et à mettre en valeur », figurant sur les plans du règlement graphique.
Ces zones humides doivent faire l'objet d'une attention particulière ; toute intervention est notamment soumise au respect des prescriptions listées aux articles A1 et A2 du présent règlement.
3. Les plantations utilisées pour les haies seront d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Le choix de l'emplacement des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs, notamment agricoles.

ARTICLE A 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

V

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.

La zone N comprend :

- un secteur Nx correspondant à des sites d'activités existantes implantées soit en zone rouge du P.P.R.i. (la petite station d'épuration des eaux usées nord ainsi que les terrains périphériques de l'usine Air Liquide), soit en zone orange du P.P.R.i. et totalement isolés au milieu des terres agricoles et naturelles (une entreprise au nord du ban communal, près de l'étang de la Tuilerie) ;
- un secteur Ne autorisant des aménagements et de petites constructions liés aux sports et aux loisirs, correspondant au site du « Pâquis du Moulin » (en bordure de l'Orne), à la bande de terrains qui assure la transition entre la RD54 et le quartier du Berg, ainsi qu'à la partie du plateau sportif de Richemont-Bas qui est classée en zone rouge du P.P.R.i. ;
- un secteur Ns autorisant l'aménagement de parcs de stationnement de véhicules notamment pour organiser le phénomène de covoiturage, correspondant à deux sites proches de l'échangeur autoroutier d'Uckange et un site proche de l'ancienne gare de Richemont ;
- un secteur Ng autorisant des aménagements et constructions liés à l'exploitation des gravières, sur certains sites entre la Moselle et les autoroutes A30 et A31 ; un sous-secteur Nga impose un retour à l'état agricole après exploitation du sous-sol ;
- un secteur Np correspondant aux anciens bassins à cendres de la centrale de production d'électricité, dont le sol est potentiellement pollué ;
- un secteur Nd correspondant à l'ancienne décharge communale (près du bois de Pépinville), où les dépôts de déchets inertes sont toujours autorisés ;
- un secteur Nj autorisant abris de jardins et piscines, localisé sur des fonds de parcelles de la rue de la Fontaine et du lotissement du Berg ;
- un secteur Nv autorisant uniquement les constructions liées à l'exploitation des vignes, vergers et cultures maraîchères sur le coteau dominant l'Orne.

D'une manière générale, la commune est soumise au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.) est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

La zone N est également concernée en quasi-totalité par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. 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.

La zone N est enfin concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) d'Air Liquide. Le P.P.R.T. est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres repérés sur les pièces n°3.1, n°3.2 et n°4.5 du présent P.L.U. . Les prescriptions du P.P.R.T. (règles d'occupation et d'utilisation du sol, mesures de prévention) s'appliquent tant aux biens et activités existants que futurs.

Rappels :

- Les articles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité supérieures à 50.000 volts, ni aux travaux liés à la construction des bâtiments techniques, équipements et clôtures des postes de transformation électriques.
- Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou périscolaire
 - culturel, cultuel ou funéraire
 - services techniques publics ou de secours
 - administration publique
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public
 - équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les plans d'eau, permanents ou temporaires, créés en barrage ou en dérivation des cours d'eau.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous conditions dans l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone ou aux infrastructures de transports terrestres ou fluviaux (y compris les pistes piétonnes ou cyclables), et à condition qu'ils n'aient pas d'impact négatif sur les fonctionnalités du lit mineur et du lit majeur de l'Orne et qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité physique de cette rivière.

2. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau et repérées sur le règlement graphique, sous condition :
 - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L.211-7 du code de l'environnement,
 - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
 - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 situées dans les parties bleutées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels – Inondations (P.P.R.i.).
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 situées dans les parties grisées des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).
5. Les constructions, travaux et installations sont admis s'ils remplissent au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site naturel ;
 - qu'ils soient nécessaires à l'entretien, à la mise en valeur ou à l'aménagement des berges des étangs et des cours d'eau, y compris pour les activités fluviales ;
 - qu'il s'agisse d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics ;
 - qu'ils soient listés au paragraphe suivant concernant les secteurs spécifiques.
6. Dans les secteurs spécifiques sont également autorisés :
 - Dans le secteur Nj : les piscines et abris techniques qui y sont directement liés ainsi que les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition qu'ils soient limités en nombre à un abri technique par unité foncière et un abri de jardin ou à animaux domestiques par unité foncière.
 - Dans le secteur Nv : les constructions directement liées à l'exploitation de vignes, de vergers et de cultures maraîchères, ainsi que les abris de jardins.
 - Dans le secteur Ne : les aires de jeux et de sports ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que le matériel d'accompagnement sous la cote de crue de référence soit démontable ou ancré au sol, et que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de crue de référence ; en-dehors des parties bleutées des documents graphiques (qui correspondent au périmètre du PPRi), sont également autorisées les constructions et installations d'équipements publics destinés à l'organisation de festivités de plein-air ainsi que les aires de stationnement y afférentes.
 - Dans le secteur Ns : les parcs de stationnement de véhicules en plein-air, ce qui exclut les constructions de silos de stationnement.
 - Dans le secteur Ng : les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les aménagements et constructions temporaires, à condition qu'ils soient directement liés aux activités nécessaires à l'exploitation de carrières de sable ou de graviers, et à condition qu'aucune de ces constructions ne

s'implante dans la zone « B » du P.P.R.T. d'Air Liquide. Sont considérées comme temporaires les constructions démontables et transportables d'un site d'exploitation à l'autre, donc sans maçonneries hormis pour les fondations strictement nécessaires à la stabilité des constructions et installations.

Dans le sous-secteur Nga, le carrier devra – après exploitation du sous-sol – restituer les terrains dans leur configuration topographique initiale et avec des matériaux de remblais parfaitement compatibles avec une exploitation agricole du sol.

- Dans le secteur Nx : les aires de stationnement indispensables aux activités déjà en place sur le site ; l'entreposage de matériaux inertes à condition qu'ils ne risquent en aucun cas de polluer les sols (le stockage et l'enfouissement de déchets sont interdits) ni d'être emportés par une crue (les produits stockés seront lestés ou fixés, ou alors entreposés au-dessus de la cote de crue de référence) ; les ouvrages de la station d'épuration des eaux usées existante à condition que le plancher du premier niveau aménageable des nouvelles installations soit construit à un niveau supérieur ou égal à la cote de crue de référence.
 - Dans le secteur Nd : les dépôts de matériaux et déchets inertes.
 - Dans le secteur Np : les travaux nécessaires soit à l'extraction et à la valorisation des cendres de l'ancienne centrale de production d'électricité de Richemont, soit à la renaturation des bassins à cendres, soit à la réalisation d'aménagement visant à améliorer la qualité physique de l'Orne ou de la Moselle et à rétablir leurs fonctionnalités.
7. Pour les constructions existantes non autorisées en zone naturelle, l'adaptation et la réfection (mais pas d'extensions ni d'annexes, sauf cas particulier précisé à l'alinéa suivant) sont admises à condition que ces transformations ne compromettent pas l'activité forestière de la zone ou la qualité paysagère du site.
8. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, de nouvelles annexes ou de piscines.
9. Les constructions, travaux et installations autorisés par les alinéas précédents de l'article N2 ne seront autorisés qu'à condition :
- qu'ils respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 (réseau ferroviaire), du 21/03/2013 (routes et autoroutes concédées et non concédées de l'Etat) et du 27/02/2014 (routes départementales) relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
 - qu'ils respectent une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien ;
 - qu'ils n'aient pas d'impact négatif sur les fonctionnalités du lit mineur et du lit majeur de l'Orne et qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité physique de cette rivière.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

2. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif repérées sur le plan de « zonage d'assainissement collectif / non collectif », toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- A30 et A31 :	100m de part et d'autre de l'axe de la voie
- RD60 :	75m de part et d'autre de l'axe de la voie
- RD953 – tronçon au nord de l'intersection avec la RD60 :	75m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette prescription s'applique aux constructions et installations visées aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.

3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Exception en secteur Nj : cette distance est ramenée de 3 mètres à 1 mètre.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. En secteur Nj ainsi que dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol totale de la somme des abris techniques, de jardins et à animaux domestiques est plafonnée à 20m² par unité foncière.
2. En secteur Nv, l'emprise au sol des abris de jardins et des constructions directement liées à l'exploitation de vignes, de vergers et de cultures maraîchères est plafonnée à 20m² par construction.
3. En secteur Nj ainsi que dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, pour les piscines, l'emprise au sol du bassin est plafonnée à 50m².

4. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol cumulée de toutes les extensions construites à partir de la date d'approbation de la 1^{ère} modification du PLU qui a suivi la 1^{ère} révision générale du PLU, est limitée à 20 m² par habitation.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs Nj et Nv, la hauteur à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres comptés à partir du terrain naturel.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, la hauteur des extensions des constructions principales est limitée à 6,00 mètres à l'égout ou 6,50 mètres au sommet de l'acrotère, et la hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3,00 mètres au faîtage ; les hauteurs étant comptées à partir du terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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,
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ l'adaptation au sol.
2. La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles, de tourisme et de loisirs doivent rappeler le milieu naturel. Des conseils concernant l'intégration des nouvelles constructions peuvent être prodigués par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement.
3. Les toitures terrasses végétalisées et les panneaux solaires sont autorisés.
4. En secteur Nj, les exhaussements du sol supérieurs à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits.
5. En secteur Nj, les éventuelles clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non de dispositifs à claire-voie, grillage compris mais à condition qu'il soit de couleur sombre (noir excepté), reposant ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 0,40 m de haut.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m hors murs de soutènement.

Les clôtures existantes ne respectant pas les prescriptions ci-dessus peuvent être rénovées ou reconstruites à l'identique.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

En secteur Ns, les surfaces dédiées au stationnement (hors bandes de roulement des véhicules) seront traitées obligatoirement en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte des bois, forêts, alignements d'arbres et haies définis comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur », figurant sur les plans du règlement graphique.
La suppression de ces boisements est interdite. Quand ces boisements n'existent pas, ils doivent être plantés.
2. La zone comporte des zones humides définies comme « zones humides prioritaires pour la gestion de l'eau, à protéger et à mettre en valeur », figurant sur les plans du règlement graphique.
Ces zones humides doivent faire l'objet d'une attention particulière ; toute intervention est notamment soumise au respect des prescriptions listées aux articles N1 et N2 du présent règlement.
3. Les plantations utilisées pour les haies seront d'essences locales.
4. Dans le secteur Nj, les nouveaux arbres plantés seront d'essences fruitières.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

1- Apports solaires :

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- L'emploi de capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire sera privilégié.

2- Protection contre les vents :

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE N 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

A N N E X E S

DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Article L151-41

« 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.

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. »

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert 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 L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L230-2

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

Article L230-3

«La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

Article L230-4

« Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »

Article L230-5

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

« Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

Article L221-2

« La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion raisonnablement.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant un préavis :

- 1° Soit d'un an au moins, dès lors qu'une indemnisation à l'exploitant est prévue au contrat de concession en cas de destruction de la culture avant la récolte ;
- 2° Soit de trois mois avant la levée de récolte ;
- 3° Soit de trois mois avant la fin de l'année culturale.

Les personnes publiques mentionnées au présent article bénéficient des dispositions de l'article 50 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

LEXIQUE

PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, ... L'abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause, une dépendance dotée de pièce(s) à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Voir « toit terrasse ».

ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Les activités artisanales peuvent relever soit de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destination « industrie »), soit de la destination « Commerce et activité de service » (sous-destination « artisanat et commerce de détail »).

Voir définitions « Activités industrielles » et « Commerce et activité de service ».

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Les activités industrielles sont une sous-destination de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ainsi, la sous-destination « industrie » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Pour être rattachés à cette sous-destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Mode de calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les petits éléments architecturaux en saillie (auvents, balcons) ni les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

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.

Un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

La définition de l'architecture contemporaine est un exercice plutôt périlleux, car l'architecture constitue l'expression d'une société, société qui évolue au fil du temps.

Voici une tentative de définition :

1. L'architecture contemporaine est étymologiquement l'architecture du temps présent et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Mais d'une façon encore plus générale le XXe siècle est l'époque contemporaine définissant pour son architecture alors son caractère « contemporain ».

2. L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels - surtout l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace. Il faut noter également l'importance accordée au rapport à l'environnement et aux transparences, induisant de grandes surfaces vitrées.

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BUREAUX

Les bureaux peuvent être une sous-destination de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Dans ce cas, ils constituent la sous-destination « bureau » qui recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Les bureaux peuvent également relever d'une sous-destination de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Dans ce cas, ils font partie de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » qui recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, ...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi que l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, ...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : ACOSS, URSSAF, ...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF, ...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

CARACTERE PAVILLONNAIRE

Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.

CHIEN ASSIS (voir lucarne)

Lucarne à toit retroussé, c'est-à-dire dont la pente est opposée à celle de la toiture.



lucarne **retroussée**, ou **demoiselle** ; c'est aussi le vrai **chien-assis**
(Source : DICOBAT)

CATEGORIE DE CONSTRUCTION

Les 5 destinations et 21 sous-destinations de constructions reconnues par le code de l'urbanisme sont les suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière
 - exploitation agricole
 - exploitation forestière
2. Habitation
 - logement
 - hébergement
3. Commerce et activité de service
 - artisanat et commerce de détail
 - restauration
 - commerce de gros
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - cinéma
 - hôtels
 - autres hébergements touristiques.
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - salles d'art et de spectacles
 - équipements sportifs
 - autres équipements recevant du public.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - industrie
 - entrepôt
 - bureau
 - centre de congrès et d'exposition.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, ... (l'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015).

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « commerce de gros » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, ...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa, ...

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services, dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

COMBLE(S)

Le(s) comble(s) est (sont) la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU

De telles constructions sont implantées chacune en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales (ou « maison isolée sur sa parcelle »).

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

EGOUT

L'égout de toiture – à l'opposé du faîtage – est la partie de la limite (ou ligne basse) évacuant les eaux de pluies d'un pan de couverture. Son altitude est à préciser sur les élévations des façades du permis de construire ainsi que sur le plan masse.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics », qui sont des ouvrages exclusivement techniques et non habitables de type poste de transformation électrique, poste de relevage, antenne-relais, etc.
- les constructions d'intérêt collectif (scolaires, hospitalières, sanitaires, sociales, culturelles, sportives, administratives, etc.).

La notion d' « équipement public » renvoie sémantiquement à une construction réalisée par une personne publique, tandis qu'un « équipement collectif » peut être privé sans toutefois perdre son caractère d'intérêt général (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé, ...). **Par soucis de simplification et de clarification, dans le règlement du présent PLU, il est demandé de considérer les équipements publics comme des équipements collectifs relevant de la destination de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».**

EMPLACEMENT RESERVE (voir également chapitre « Annexes »)

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

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.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées et tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, parcs et jardins publics, places publiques, ...).

ENTREPOTS

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Dans le présent PLU spécifiquement, sont assimilés à cette sous-destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ESPACE PUBLIC

L'espace public regroupe les emprises publiques (voir définition) ainsi que les voies publiques (voir définition).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

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.

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).

FACADE

Façade d'une construction (voir également Façade d'un terrain)

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. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain (voir également Façade d'une construction)

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades. La façade principale d'un terrain est celle qui comporte l'accès principal pour les véhicules ou, à défaut, l'accès principal pour les piétons.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction, autrement dit la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

HABITAT INDIVIDUEL ET HABITAT COLLECTIF

Selon le Code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plus de deux logements, répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Les foyers et les maisons de retraite sont assimilés à ces immeubles.

INDIVIDUEL GROUPE

L'individuel groupé comporte plusieurs logements individuels dans un même permis de construire. Les logements « en bande » (maisons individuelles jumelées ou accolées disposant chacune d'une entrée particulière et ne comportant qu'un seul logement) constituent un cas particulier de l'individuel groupé.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

LIMITES SEPARATIVES

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.

Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

LOGEMENT

La sous-destination « logement » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les

distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ; les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Par contre, cette sous-destination n'intègre pas les hébergements (qu'ils soient à vocation sociale ou hôtelière).

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments (destinés à de l'habitat, des équipements publics ou des activités), qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer, ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun.

La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières. Un secteur constitue donc une « sous-zone ».

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

*Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher d'une construction est définie par l'article L111-14 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

SURVERSE

Dispositif permettant d'écouler une phase liquide excédentaire dans un processus donné.

Exemple : Le trop plein, ou surverse, permet d'évacuer l'eau en cas d'excès d'eau dans l'étang ou de crue légère, afin de maintenir le plan d'eau au niveau souhaité. Il peut être constitué d'un simple tuyau qui, selon son issue, traverse ou contourne la digue.

L'issue du trop-plein peut être:

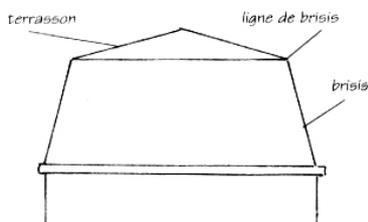
- Un tiers étang, en cas d'étangs en chapelets (contournement de la digue)
- Un fossé d'évacuation qui rejoint une rivière plus en aval (contournement de la digue)
- Une rivière (traversée de la digue).

Le même principe de surverse peut-être adapté à un dispositif de traitement des eaux pluviales à ciel ouvert qui serait constitué d'une chaîne de noues, fossés, bassins de rétention, espaces verts en creux, etc.

TOIT A LA MANSART

Toiture sur comble brisé, constituée d'un pan de toit presque vertical (le « brisis »), qui est visible depuis l'espace public, et d'un pan de toit proche de l'horizontale (le « terrasson »), qui n'est pas perceptible depuis le sol.

Le toit à la Mansart permet d'accueillir un ou plusieurs niveau(x) habitable(s) sous comble, quasiment sans perte de surface de plancher par rapport aux niveaux inférieurs. Ce type de toiture a toutefois un caractère plus urbain que rural, hormis pour certains cas particuliers d'anciennes maisons bourgeoises ou d'équipements publics.



TOIT TERRASSE

Sont considérées comme toits terrasses (ou toitures terrasses) les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non), qu'ils soient accessibles ou non. Ce type de toit est généralement dissimulé derrière un acrotère (partie supérieure d'une façade qui permet le relevé d'étanchéité du toit terrasse).

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

VOIE PUBLIQUE

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, 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.

Tous les types de voies sont concernés, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, les réseaux dit « humides » (eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau) et les réseaux dits « secs » (électricité, éclairage public, gaz, téléphone, télédistribution, fibre optique...).

ZONAGE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : U, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme) :

- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.