

RÈGLEMENT ÉCRIT

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLUi

SECTEUR SEILLE

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Document conforme à la délibération approuvant la modification simplifiée n°6 du PLUi Secteur Seille en date du 11 décembre 2025.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SEILLE ET GRAND COURONNÉ



DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes Seille Grand Couronné sur le secteur Seille.

Les articles du Code de l'Urbanisme d'ordre public soit le R111-2 ; le R111-4 et les R111-20 à 27 continuent à s'appliquer.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

Ua : les centres anciens, secteurs denses aux caractéristiques architecturales homogènes.

Ub : les secteurs de bâti récent

Uc : le secteur des cités de Jeandelaincourt

Ud : les secteurs d'activités (Nomeny)

Ue : les secteurs d'équipements publics

Ui : les secteurs liés aux loisirs

Uv : le secteur d'accueil des camping-cars

Ux : les secteurs d'activités

Uxe : un secteur dédié à l'activité à Lanfroicourt

La **zone à urbaniser AU** constituée par les secteurs suivants :

1AU : secteur à urbaniser à court moyen terme

2AU : secteur à urbaniser à long terme

1AUx : secteur d'activité à urbaniser à court moyen terme

II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles du présent règlement sont :

la **zone agricole A**, et les secteurs qui la constituent

Aa : agricole inconstructible

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

N : La zone naturelle inconstructible, comme le fond de vallée de la Seille ou des prairies humides.

Na : un secteur permettant de l'activité forestière

Nag : les secteurs de diversification agricole.

Net : les secteurs liés aux étangs

Nf : les secteurs de forêts.

Nj : les secteurs de jardins.

Ni : les secteurs naturels loisirs et équipements publics comme la voie verte.

Nv : les secteurs de vergers.

Nt : les secteurs naturels touristiques.

Npe : les secteurs naturels pédagogique et écologique.

3. SITES ARCHÉOLOGIQUES

La Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est (Service régional de l'archéologie, site de Metz) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du Code du patrimoine. 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.

Pour rappel, l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales de l'autorisation d'urbanisme, par le maire, lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologique.

a. Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz) sont régis **par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du Code du patrimoine**. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L. 522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.culture.fr ; rubrique *Rechercher* : région Lorraine, thème Archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

1) lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans le tableau des arrêtés préfectoraux ci-dessous :

- les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- les projets de zones d'aménagement concerté,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

2) quelque soit leur surface :

- les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

Le Tableau des seuils de saisine des communes du département de Meurthe-et-Moselle se trouvent dans le dossier Annexes du PLUi.

L'article L. 425-11 du Code de l'urbanisme précise que « *lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations* ».

b. Autres dispositions législatives et réglementaires

En application de l'article L. 531-14 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, site de Metz), 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'État et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du Code pénal.

Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L. 524-1 à L. 524-16 du Code du patrimoine et de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

c. Carte archéologique nationale

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz).

4. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre **les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.**

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées

- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.** Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **6 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **hébergement hôtelier et touristique,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics

» comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,

les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public.

les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou

tertiaire » comprend les 4 sous-destinations suivantes :

Industrie,

les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt,

les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau,

les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition.

les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

5. LEXIQUE

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

Les définitions sont reprises ci-dessous.

5.1. Annexe

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

5.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

5.3. Construction

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

5.4. 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.

5.5. Emprise au sol

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

5.6. Extension

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

5.7. Façade

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

5.8. Gabarit

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

5.9. Hauteur

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

5.10. Limites séparatives

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

5.11. Local accessoire

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

5.12. Voies ou emprises publiques

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

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

Communauté de Communes Seille et Grand Couronné.....	1
Titre 1	20
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ANCIENNE UA	20
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	20
A. Destinations et sous-destinations	20
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	23
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	23
A. Volumétrie et implantation des constructions	23
a) Hauteur.....	23
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	24
c) Recul par rapport aux limites séparatives	24
d) Emprise au sol	24
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	25
a) Façades.....	25
1) Façade sur rue	25
2) Enduits.....	25
b) Toitures.....	25
c) Ouvertures	26
1) Fenêtres	26
2) Portes	26
3) Ouvertures en toiture	26
4) Matériaux	27
d) Dispositions particulières pour les autres constructions.....	27
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	27
a) Clôtures	27
b) Règles générales de plantation	27
c) Stationnement.....	28
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU.....	28
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	28
a) Accès... ..	28
b) Voirie.....	28
B. Desserte par les réseaux	28
c) Eau potable	28

d) Assainissement	28
e) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	29
Titre 2	30
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE RÉCENTE UB	30
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	
30	
A. Destinations et sous-destinations	30
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	32
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	32
A. Volumétrie et implantation des constructions	32
a) Hauteur.....	32
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	32
1) Constructions principales	33
c) Recul par rapport aux limites séparatives	33
d) Emprise au sol	33
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	33
a) Façades.....	34
1) Façade sur rue	34
2) Enduits.....	34
b) Toitures.....	34
c) Ouvertures	34
d) Dispositions particulières pour les autres constructions.....	35
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	35
a) Clôtures	35
b) Règles générales de plantation	35
c) Stationnement.....	35
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU.....	36
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	36
a) Accès... ..	36
b) Voirie.....	36
B. Desserte par les réseaux	37
a) Eau potable	37
b) Assainissement.....	37
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	38

Titre 3.....	39
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DES CITÉS OUVRIÈRES DE JEANDELAINCOURT Uc.....	39
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	39
A. Destinations et sous-destinations	39
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	41
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	42
A. Volumétrie et implantation des constructions	42
a) Hauteur.....	42
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	42
c) Recul par rapport aux limites séparatives	42
d) Emprise au sol	43
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
a) Façades.....	43
b) Toitures	44
c) Ouvertures.....	44
d) Installations liées aux énergies renouvelables	44
e) Dispositions pour les autres constructions	44
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	44
a) Clôtures	44
b) Règles générales de plantation	45
c) Stationnement.....	45
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	45
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	45
a) Accès	45
b) Voirie.....	45
B. Desserte par les réseaux.....	45
a) Eau potable.....	45
b) Assainissement.....	45
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	46
Titre 4	47
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE D'ACTIVITÉS DE NOMENY Ud	47

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	47
A. Destinations et sous-destinations	47
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	49
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	49
A. Volumétrie et implantation des constructions	49
a) Hauteur.....	49
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	49
c) Recul par rapport aux limites séparatives	49
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50
a) Façades.....	50
b) Aires de stockage	50
c) Enseignes et publicités.....	50
d) Toitures	51
C.....	Tr
a) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	50
b) Règles générales de plantation	50
c) Stationnement.....	51
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU.....	51
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	51
a) Accès... ..	51
b) Voirie.....	51
B. Desserte par les réseaux.....	51
a) Eau potable.....	51
b) Assainissement.....	52
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	52
Titre 5	53
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS Ue.....	53
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	53
A. Destinations et sous-destinations	53
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	55
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	55

A.	Volumétrie et implantation des constructions	55
a)	Recul par rapport aux voies et emprises publiques	55
b)	Recul par rapport aux limites séparatives	55
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	57
a)	Façades.....	57
1)	Façade sur rue	57
2)	Enduits.....	57
b)	Ouvertures	57
c)	Toitures	58
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	57
a)	Règles générales de plantation	57
b)	Stationnement.....	58
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU	58
A.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	58
a)	Accès... ..	58
b)	Voirie.....	58
B.	Desserte par les réseaux	58
a)	Eau potable	58
b)	Assainissement.....	58
c)	Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	59
Titre 6		60
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES DE LOISIRS SPORTIFS UL.....		60
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	60
A.	Destinations et sous-destinations	60
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	62
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	62
A.	Volumétrie et implantation des constructions	62
a)	Recul par rapport aux limites séparatives	62
b)	Façade sur rue	63
c)	Enduits.....	63
d)	Ouvertures.....	63
e)	Toitures	64
B.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et	

abords des constructions	63
a) Règles générales de plantation	63
b) Stationnement.....	63
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU.....	63
A. Desserte par les voies publiques ou privées	63
a) Accès	65
b) Voirie	65
B. Desserte par les réseaux	65
a) Eau potable	65
b) Assainissement.....	65
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	66
Titre 6	67
DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE D'ACCUEIL DES CAMPING-CAR Uv.....	67
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	67
A. Destinations et sous-destinations	67
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	68
Volumétrie et implantation des constructions	68
a) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	68
3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	68
B. Desserte par les réseaux	68
b) Assainissement.....	69
a) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	69
Titre 7	70
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITÉS Ux et Uxe.....	70
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	70
A. Destinations et sous-destinations	70
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	72
a) Occupations et utilisations du sol interdites.....	72
b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	72
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	73

A.	Volumétrie et implantation des constructions	73
a)	Recul par rapport aux voies et emprises publiques	73
b)	Recul par rapport aux limites séparatives	73
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
a)	Façade	73
b)	Aires de stockage	73
c)	Enseignes et publicités.....	74
d)	Toitures	74
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	74
a)	Clôtures	74
b)	Règles générales de plantation	74
c)	Stationnement.....	74
3.	ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	75
A.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	75
a)	Accès... ..	75
b)	Voirie.....	75
B.	Desserte par les réseaux	75
a)	Eau potable.....	75
b)	Assainissement.....	75
c)	Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	76
Titre 8		78
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT TERME 1AU.....	78	
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	78	
A.	Destinations et sous-destinations	78
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	80
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	80	
A.	Volumétrie et implantation des constructions.....	80
a)	Hauteur.....	80
b)	Recul par rapport aux voies et emprises publiques	80
1)	Constructions principales.....	80
2)	Constructions annexes et dépendances	81
c)	Recul par rapport aux limites séparatives	81
d)	Emprise au sol	81

B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	81
a)	Façades.....	82
1)	Façade sur rue	82
2)	Enduits.....	82
b)	Ouvertures	82
c)	Dispositions particulières pour les autres constructions.....	82
d)	Toitures.....	82
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	82
a)	Clôtures	82
b)	Règles générales de plantation	83
c)	Stationnement.....	83
3.	Équipement Réseau	84
A.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	84
a)	Accès... ..	84
b)	Voirie.....	84
B.	Desserte par les réseaux	84
a)	Eau potable	84
b)	Assainissement.....	84
c)	Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	85
	Titre 9	86
	DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À COURT TERME DESTINÉES À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS 1AUX.....	86
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	86
A.	Destinations et sous-destinations	86
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	88
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	88
A.	Volumétrie et implantation des constructions.....	88
a)	Recul par rapport aux voies et emprises publiques	88
b)	Recul par rapport aux limites séparatives	88
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	89
a)	Façade	89
b)	Aires de stockage	89
c)	Enseignes et publicités.....	89

C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	89
a) Clôtures	89
b) Règles générales de plantation	89
c) Stationnement	90
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	90
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	90
a) Accès.....	90
b) Voirie.....	90
B. Desserte par les réseaux	91
a) Eau potable	91
b) Assainissement.....	91
c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution	91
Titre 10.....	92
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG TERME 2AU.....	92
Titre 11.....	93
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A ET À LA ZONE AGRICOLE INCONSTRUCTIBLE Aa	93
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	93
A. Destinations et sous-destinations	93
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	95
a) Occupations et utilisations du sol interdites.....	95
b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	95
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	96
A. Volumétrie et implantation des constructions	96
a) Hauteur.....	96
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	96
c) Recul par rapport aux limites séparatives	97
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	97
Concernant les façades	97
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	97
a) Clôtures	98

b) Règles générales de plantation	98
c) Stationnement	98
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU	98
A. Desserte par les voies publiques ou privées.....	98
a) Accès.....	98
B. Desserte par les réseaux	99
a) Eau potable	99
b) Eaux usées	99
Titre 12	100
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS QUI LA COMPOSENT	100
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	101
A. Destinations et sous-destinations	101
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	103
a) Occupations et utilisations du sol interdites.....	103
b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	103
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	105
A. Volumétrie et implantation des constructions.....	105
a) Hauteur.....	105
b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques	105
c) Recul par rapport aux limites séparatives	106
d) Emprise au sol	106
e) Constructions sur une même propriété	106
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	106
Concernant les façades	107
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	107
a) Clôtures	107
b) Règles générales de plantation	107
c) Stationnement.....	107
3. Équipement Réseau	107
A. Desserte par les voies publiques ou privées	107
a) Accès.....	107
B. Desserte par les réseaux.....	108

a) Eau potable.....	108
b) Eaux usées.....	108

**Titre 1 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ANCIENNE UA**

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions. Toute construction nouvelle réalisée en zone soumise à un aléa inondation sera sur pilotis ou aura un vide sanitaire vidangeable d'au moins 60 cm.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les extensions et les transformations des bâtiments agricoles existants ainsi que les annexes techniques sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante.	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...	
	restauration			X

	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.	
	entrepôt		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.	

Zone Ua

	bureau			x
	centre de congrès et d'exposition			x

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.^[17]_{SEP}
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Toute occupation et utilisations du sol entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au dessus du niveau de sol à l'exception de trappes de caves, marches d'escaliers, mur de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Pour les secteurs repérés au plan par le symbole «△△△△△» :

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu (de limites à limites), la hauteur d'une construction ne peut excéder celle du bâtiment limitrophe le plus haut, ni être inférieure à celle du bâtiment limitrophe le plus bas.

- dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **11 mètres à la faîtière** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, sauf indication particulière représentée graphiquement.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à **4 mètres au faîtage**.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions principales devront être édifiées à **15 mètres maximum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Sur les secteurs du repérés au plan par le symbole , **le front bâti sera maintenu ainsi que la mitoyenneté.**

Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

Des règles alternatives pour les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, peuvent être accordées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Les constructions annexes, les dépendances et les abris de jardins sont implantées librement en arrière de la construction principale.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne seront exigées que par rapport à une seule des voies.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

La construction principale doit être édifiée sur au moins une des deux limites parcellaires latérales, et de préférence, sur celle qui est déjà bâtie, le cas échéant.

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite, excepté pour les annexes.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

d) Emprise au sol

Par unité foncière, 20 m² pour les abris de jardins et 60 m² pour les annexes non agricoles et les dépendances. L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 80 m².

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

L'ensemble des dispositions de la section B) ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les éléments repérés au plan  au titre de l'article L. 151-19 (type façade, calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées. ^[L. 151-19]

a) Façades

1) Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils producteurs d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Le bardage bois est autorisé pour les annexes.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

Sont interdits :

- Les saillies de balcon
- Les orielles (fenêtre en saillie par rapport à la façade),
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre,

2) Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites.
- La coloration des enduits devra respecter les teintes courantes locales.
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits
- Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).
- Le blanc pur et le blanc signalisation sont interdits.

b) Toitures

FORME :

La toiture pourra présenter jusqu'à 4 pans maximum avec un pan principal sur rue. Les toitures terrasses/plates ne sont pas autorisées.

ASPECT :

Les couvertures seront d'une teinte de rouge, nuancé de rouge à brun, et présenteront un aspect tuile.

LES OUVERTURES DE TOITURE :

Les terrasses tropéziennes sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Elles doivent se situer à l'arrière de la construction.

Les velux sont autorisés sans contrainte d'alignement

Les chiens assis sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent se situer à l'arrière de la construction.

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES :

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes et extensions sauf pour les pergolas, vérandas, abris de jardin.
- dans le cas d'une rénovation ou d'une réfection, il est autorisé pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLUi. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture.

c) Ouvertures

1) Fenêtres

Les huisseries ne peuvent, en aucun cas, être montées à l'alignement du nu extérieur de la façade.

Les caissons des volets roulants devront être invisibles depuis le domaine public.

Les percements existants peuvent être obturés totalement à condition que l'obturation soit en retrait par rapport à l'encadrement, que l'enduit utilisé soit de la même couleur que celui de la façade principale.

Les façades seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle de murs percés de baies rectangulaires verticales : plus hautes que larges, réparties selon le rythme des travées de la maison.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les portes de granges, œils de bœuf, petites fenêtres de grenier ou de comble dont les formes et dimensions peuvent être différentes.
- pour les ouvertures à l'arrière des constructions où les formes et dimensions peuvent être différentes.

2) Portes

Les portes de granges traditionnelles devront être conservées dans leur proportion d'origine. L'aspect bois sera respecté. Le blanc pur est interdit.

3) Matériaux

Les encadrements en pierres de taille doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée. Les surfaces en pierres de taille appareillées resteront apparentes.

Les encadrements en briques doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine.

Les volets battants existants seront maintenus, l'aspect bois sera privilégié. En cas de nécessité de remplacement, les nouveaux volets devront reprendre l'aspect des volets battants en privilégiant l'aspect bois.

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

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

a) Clôtures

Les clôtures et les portails, quand ils existent, doivent être édifiés suivant les règles d'alignement fixées à l'article 2.A.b. Ils doivent occuper toute la largeur de l'unité foncière laissée libre.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public :

- La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,80 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les clôtures, y compris Les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur de **1,8 mètre hors tout**.

La hauteur des clôtures en limite séparative

- Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux extensions et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions neuves et les réhabilitations à usage d'habitation, il est exigé au minimum **deux places de stationnement par logement**. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

B. Desserte par les réseaux

c) Eau potable

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

d) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols et la présence de risques mouvements de terrain).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

e) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Titre 2 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE RÉCENTE UB**

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions. Toute construction nouvelle réalisée en zone soumise à un aléa inondation sera sur pilotis ou aura un vide sanitaire vidangeable d'au moins 60 cm.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les extensions et les transformations des bâtiments agricoles existants ainsi que les annexes techniques sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante.	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...	
	restauration			X
	commerce de gros	X		

	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.	
	entrepôt		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment existant et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.	
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **9 mètres à la faîtière** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à **4 mètres au faîtage**.



Dans les secteurs repérés au plan par la trame  la hauteur maximale des constructions **ne doit pas excéder 11 mètres à la faîtière**

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

1) Constructions principales

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum et 15 mètres maximum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

Si la parcelle est à l'angle de plusieurs rues, une des façades de la construction à usage d'habitation devra être en recul minimum de 5 mètres.

Des adaptations mineures pour les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, peuvent être accordées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, excepté les carports.

2) Constructions annexes et dépendances

Les constructions annexes, les dépendances et les abris de jardins sont implantés librement en arrière de la construction principale.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite, excepté pour les annexes.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

d) Emprise au sol

Par unité foncière, l'emprise au sol est limitée, 20 m² pour les abris de jardins et 60 m² pour les annexes non agricoles et les dépendances. L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 80 m².

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour les éléments repérés au plan  au titre de l'article L.151-19 (type façade, calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

L'ensemble des dispositions de la section B) ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Façades

1) Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Le bardage bois est autorisé pour les annexes et dépendances.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

2) Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La coloration des enduits devra respecter les teintes courantes locales.
- Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

b) Toitures

LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES :

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Ouvertures

Les caissons de volet roulant doivent être invisibles depuis le domaine public.

Les encadrements en briques doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine.

d) Dispositions particulières pour les autres constructions

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

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

a) Clôtures

La hauteur des clôtures en limite du domaine public :

- La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,80 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les clôtures, y compris Les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur de **1,8 mètre hors tout**.

La hauteur des clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des clôtures sera mesurée par rapport au terrain naturel avant toute construction.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement pour toute création de logement avec une place supplémentaire au-delà de 60m² de surface de plancher par tranche de 60m², ce qui veut dire 3 places pour un logement de 120m².
- Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.



- Dans les secteurs repérés au plan par la trame  pour la construction de logements à usage d'habitation, 1 emplacement pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement

Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation :

- 2 emplacements jusqu'à 50m² de Surface de plancher et ensuite 1 emplacement par tranche de 50 m² de Surface de plancher.

Autres équipements :

- Les autres équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Pour les nouveaux immeubles d'habitation ou les nouveaux bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les immeubles à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 250 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par

l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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

b) Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics de faire aisément demi-tour.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être pourvues :

- d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 10mètres minimum en bout de voirie,
- sinon d'une aire de retournement en forme de "T" avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
- sinon d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs d'habitations de l'impasse.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-

ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols et la présence de risques mouvements de terrain).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également

**Titre 3 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DES CITÉS OUVRIÈRES DE
JEANDELAINCOURT Uc**

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions. Toute construction nouvelle réalisée en zone soumise à un aléa inondation sera sur pilotis ou aura un vide sanitaire vidangeable d'au moins 60 cm.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les extensions et les transformations des bâtiments agricoles existants ainsi que les annexes techniques sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits,	

			trépidations, odeurs...	
	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X

	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.	
	entrepôt		À condition d'être lié à une activité admise dans la zone	
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.^{[1] [2] [SEP]}
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- Les murs d'une hauteur > ou = 2 m ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.^{[1] [2] [SEP]}

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur doit être alignée à la hauteur des égouts voisins.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **9 mètres à la faîtière** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, sauf indication particulière représentée graphiquement.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- De l'emprise des voies automobiles
- Du recul d'alignement indiqué au plan

Néanmoins :

- Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité .

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

d) Emprise au sol

Par unité foncière, l'emprise au sol est limitée, 20 m² pour les abris de jardins et 60 m² pour les annexes non agricoles et les dépendances. L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 80 m².

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour les éléments repérés au plan  au titre de l'article L.151-19 (type façade, calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

L'ensemble des dispositions de la section B) ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Façades

Sont interdits :

- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,
- les vérandas sur les façades sur rue.

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

Le ton général des façades sera donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle de la chaux et des sables produits localement qui les composent.

b) Toitures

La toiture principale de la construction sera à deux pans et le faîtage perpendiculaire à l'axe de la voirie sauf :

- pour la **rue des Teuilles** où le faîtage de la toiture principale sera parallèle à l'axe de la voirie.
- pour la **rue du Stade** où les toitures à 4 pans sont autorisées.

La volumétrie principale de la construction sera simple (limitation des décrochements).

Les saillies en toitures sont interdites.

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration rouge de la terre cuite traditionnelle. Les tuiles pourront par exemple se rapprocher de l'aspect de la tuile traditionnelle de Jeandelaincourt.

L'angle de la pente des toitures est de 26,5° avec une tolérance de + ou - 10 %, sauf pour les bâtiments agricoles.

La toiture terrasse ou à une seule pente est autorisée en dehors de la façade sur rue pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les règles des toitures s'appliquent aux annexes et extensions sauf pour les pergolas, vérandas, abris de jardin.
- dans le cas d'une rénovation ou d'une réfection, il est autorisé pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLUi. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture.

c) Ouvertures

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

Les encadrements en briques doivent être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine.

d) Installations liées aux énergies renouvelables

Leur implantation devra se faire en harmonie avec les constructions. Leur implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.

e) Dispositions pour les autres constructions

Sont interdits les dépendances à usage agricole réalisées avec des moyens de fortune.

Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

a) Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.

Les clôtures d'origine sont à préserver. En cas de nécessité de remplacement, les nouvelles clôtures devront se présenter un aspect aussi proche que possible des clôtures d'origine.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, un nombre minimal de 2 emplacements de stationnement devra être prévu par habitation.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être

raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols et la présence de risques mouvements de terrain).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 4 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE D'ACTIVITÉS DE NOMENY Ud

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...).	
	hébergement	X		

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. **Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.**

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Pour les éléments repérés au plan  au titre de l'article L.151-19 (type façade, calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

a) Façades

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

b) Aires de stockage :

Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

c) Enseignes et publicités :

Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie en cas d'implantation sur le bâtiment.

d) Toitures :

Les éléments techniques devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

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

a) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

b) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- **Création de logements a usage d'habitation :**
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- **Construction a usage de bureaux, services, commerces :**
4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Établissements a usage artisanal ou commercial :**
2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- **Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :**
2 emplacements pour 10 places.
- **Hôtels et restaurants :**
1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant, 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

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

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 5 : DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS Ue

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

Toute construction nouvelle réalisée en zone soumise à un aléa inondation sera sur pilotis ou aura un vide sanitaire vidangeable d'au moins 60 cm.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x		
	exploitation forestière	x		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)	
	hébergement	x		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	x		
	restauration			x
	commerce	x		

	de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage. Et A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	entrepôt		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	bureau		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	

	centre de congrès et d'exposition			X
--	--------------------------------------	--	--	----------

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées au minimum à 5 mètres de l'emprise des voies automobiles.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

b) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour les éléments repérés au plan au titre de l'article L.151-19 (type façade, calvaire, fontaine,...) :



- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

L'ensemble des dispositions de la section B) ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Façades

1) Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

2) Enduits :

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

b) Ouvertures

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

c) Toitures

Les éléments techniques devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

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

a) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les

délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

b) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être

- branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols et la présence de risques mouvements de terrain).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également

Titre 6 :
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES DE LOISIRS SPORTIFS UI

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions. Toute construction nouvelle réalisée en zone soumise à un aléa inondation sera sur pilotis ou aura un vide sanitaire vidangeable d'au moins 60 cm.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B:

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.	
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		

	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public		A condition d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	.	
	entrepôt		A condition d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone	
	bureau		A condition d'être nécessaires aux équipements autorisés dans la zone	
	centre de congrès et d'exposition	X		

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Recul par rapport aux limites séparatives

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions devront être édifiées **en limite ou en recul d'au moins 3 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour les éléments repérés au plan  au titre de l'article L.151-19 (type façade, calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

L'ensemble des dispositions de la section B) ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

b) Enduits :

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

c) Ouvertures :

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

d) Toitures :

Les éléments techniques devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

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

a) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

b) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

terrain).

- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 6 : DISPOSITIFS APPLICABLES A LA ZONE D'ACCUEIL DES CAMPING-CAR Uv

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B:

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Uniquement les locaux sanitaires destinés à l'accueil des véhicules de tourisme.	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions de la section 2. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées en recul de **5 mètres minimum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

B. Desserte par les réseaux

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

a) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 7 :
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITÉS Ux et Uxe

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe b :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Seules les constructions et installations nécessaires aux silos de coopératives agricoles sont autorisées.	
	exploitation forestière	X		

Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...). »	
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

a) Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Uniquement dans la zone Uxe :

- Sont autorisés les dépôts de résidus de boue d'assainissement.
- Sont autorisés les dépôts de déchets inertes.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels,

historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.

- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication graphique mentionnée au plan, toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à **5 mètres** de l'emprise des voies.

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

Cet article ne s'applique pas à la zone Uxe.

b) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois la distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit $H = 2L$.

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

Cet article ne s'applique pas à la zone Uxe.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

L'ensemble des dispositions de la section B) ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Façade :

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

b) Aires de stockage :

Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Cet article ne s'applique pas à la zone Uxe.

c) Enseignes et publicités :

Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie au cas d'implantation sur le bâtiment.

d) Toitures :

Les éléments techniques devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possibles depuis l'espace public.

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

a) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

b) Règles générales de plantation

Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excèdera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Cet article ne s'applique pas à la zone Uxe.

c) Stationnement

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- **Création de logements à usage d'habitation :**
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- **Construction à usage de bureaux, services, commerces :**
4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Établissements à usage artisanal ou commercial :**
2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- **Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :**
2 emplacements pour 10 places.

- **Hôtels et restaurants :**

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

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

Cet article ne s'applique pas à la zone Uxe.

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. La largeur minimale de la plateforme sera de 8 mètres et elle devra être adaptée à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau

au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols et la présence de risques mouvements de terrain).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 8 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT TERME 1AU

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x		
	exploitation forestière	x		
Habitation	logement			x
	hébergement			x
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...	
	restauration			x
	commerce de gros	x		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x

	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.	
	entrepôt	X		
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.^{[1] [2] [SEP]}
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Conditions d'urbanisation :

- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Il est nécessaire que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **9 mètres à la faîtière** ou **6 mètres à l'acrotère** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices d'intérêt général monumentaux,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

1) Constructions principales

Les façades des constructions à usage d'habitation devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Si la parcelle est à l'angle de plusieurs rues, une des façades de la construction à usage d'habitation devra être en recul minimum de 5 mètres.

Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, excepté les carports.

2) Constructions annexes et dépendances

Les constructions annexes, les dépendances et les abris de jardins sont implantés librement en arrière de la construction principale.

Les garages peuvent :

- Soit respecter les conditions d'implantation des annexes et des dépendances,
- Soit respecter les conditions d'implantation des constructions principales.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

d) Emprise au sol

Par unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 20 m² pour les abris de jardins et 60 m² pour les annexes et les dépendances. L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 80 m².

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

L'ensemble des dispositions de la section B) ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Façades

1) Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale et le bardage bois est autorisé.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

2) Enduits :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La coloration des enduits devra respecter les teintes courantes locales.
- Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

b) Ouvertures

Les caissons de volet roulant seront invisibles depuis le domaine public.

c) Dispositions particulières pour les autres constructions

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.

d) Toitures

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes et extensions sauf pour les pergolas, vérandas, abris de jardin.

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

a) Clôtures

En limite du domaine public, la hauteur des murs, murets, est limitée à **0,8 mètre** par rapport au niveau du terrain naturel. Les murs et murets doivent être enduits. Ils doivent être traités avec

le même enduit et dans le même ton que la façade. La hauteur totale du dispositif doit être inférieure à **1,8 mètre** au droit du domaine public et au point le plus haut. Les grillages doivent être doublés par une haie végétale.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à **2 mètres de hauteur** maximum par rapport au niveau du terrain naturel avant toute construction.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement pour toute création de logement avec une place supplémentaire au-delà de 60m² de surface de plancher par tranche de 60m², ce qui veut dire 3 places pour un logement de 120m².
- Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation

- 2 emplacements jusqu'à 50m² de Surface de plancher et ensuite 1 emplacement par tranche de 50 m² de Surface de plancher

Pour les nouveaux immeubles d'habitation ou les nouveaux bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les immeubles à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Autres équipements :

- Les autres équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente

liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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

b) 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. Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4,5 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse doivent être pourvues :

- d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 10mètres minimum en bout de voirie,
- sinon d'une aire de retournement en forme de "T" avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
- sinon d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs d'habitations de l'impasse.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols et la présence de risques mouvements de terrain).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 9 :
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À COURT TERME DESTINÉES À
L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS 1AUX

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Seules constructions et installations nécessaires aux silos de coopératives agricoles sont autorisés	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		à condition qu'il s'agisse du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de	

			justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...). »	
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X Commerce de détail		X Artisanat
Équipements d'intérêt collectif et services publics	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X

	autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Conditions d'urbanisation :

- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Il est nécessaire que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés,

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication graphique mentionnée au plan, toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise des voies.

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

b) Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 3 mètres de ladite limite.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois la distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit $H = 2L$.

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

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

a) Façade :

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

b) Aires de stockage :

Les dépôts de résidus industriels et les décharges de tout produit industriel sont interdits, même à titre provisoire.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

c) Enseignes et publicités :

Les enseignes et publicité devront être posées et/ou fixées sur les façades du bâtiment sans saillie au cas d'implantation sur le bâtiment.

d) Toitures :

Tous les éléments techniques sont interdits sur les toitures, sauf les cheminées et les panneaux solaires. Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue et être positionnées à l'arrière de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

a) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m et devront être traitées en dispositifs à claire-voie sauf pour les aires de stockage.

b) Règles générales de plantation

Des plantations et/ou des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excèdera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

c) Stationnement

Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- **Création de logements a usage d'habitation :**
2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance.
- **Construction a usage de bureaux, services, commerces :**
4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- **Établissements a usage artisanal ou commercial :**
2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel et des visiteurs.
- **Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences... :**
2 emplacements pour 10 places.
- **Hôtels et restaurants :**
1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant, 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

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

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. La largeur minimale de la plateforme sera de 8 mètres et elle devra être adaptée à la circulation des véhicules automobiles poids lourds.

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

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

b) Assainissement

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Titre 10 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG TERME 2AU
--

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

Prescription générale :

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté les **constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs**.

Titre 11 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A ET À LA ZONE AGRICOLE
INCONSTRUCTIBLE Aa

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions. Toute construction nouvelle réalisée en zone soumise à un aléa inondation sera sur pilotis ou aura un vide sanitaire vidangeable d'au moins 60 cm.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Uniquement à l'extérieur des secteurs Aa
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Uniquement lorsqu'elles sont liées à l'exercice de l'exploitation agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est utile et nécessaire à l'exploitation et que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel. Uniquement à condition d'être implanté postérieurement aux bâtiments d'activité. Uniquement à l'extérieur des secteurs Aa. Dans le secteur A, l'aménagement, la confortation ou l'extension des constructions à destination d'habitat, non liée à l'activité agricole, dans une limitée 40 m² de surface de plancher

Zone A

	hébergement	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	restauration	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	Commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils se situent sur le même site d'exploitation ou à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une annexe.
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Sont autorisés en secteurs Aa, uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés ailleurs.
	salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		

	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole
	centre de congrès et d'exposition		X	

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

a) Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article b.

Sont interdits dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans la zone Aa :

- Sont uniquement admises, si elles ne peuvent être implantées ailleurs, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les **constructions à usage d'habitation** et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à **moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation**, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant **qu'habitation de gardiennage** de l'exploitant et édifiées postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, a raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle ou deux logements au maximum par exploitation composée d'associés (GAEC).
- Les **extensions** réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation non liés à une activité agricole existants à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas excéder **40m² de surface de plancher** et ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les **annexes d'habitation**, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser **moins de 20 m² de surface de plancher** et d'être réalisées sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, **au plus à 40 mètres** de l'habitation dont elle en est l'annexe. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs ou à des services publics** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

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

à l'identique après sinistre.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et à moins de 21 mètres de l'axe des RD.

Dans le cas des routes classées à grande circulation conformément au décret n°2009-615 du 3 juin 2009, les constructions sont interdites à moins de 75 mètres de l'axe de ces RD, en dehors des agglomérations.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 5 mètres de ladite limite.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne pourra être édifiée

- dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- à moins de 30 mètres de la lisière de la forêt

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Concernant les façades :

- Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).
- Le bardage bois sera favorisé.

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

a) Clôtures

La hauteur des murs, murets est limitée à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel au droit du domaine public. Les murs et murets doivent être enduits. Ils doivent être traités avec le même enduit et dans le même ton que la façade.

La hauteur totale du dispositif doit être inférieure à 2 mètres au droit du domaine public et au point le plus haut.

b) Règles générales de plantation

Les haies végétales doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont interdits.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

Des aires de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

b) Eaux usées

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en oeuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols et la présence de risques mouvements de terrain).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Titre 12 : DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS QUI LA COMPOSENT
--

Cette zone est concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

N : La zone naturelle inconstructible, comme le fond de vallée de la Seille ou des prairies humides.

Na : un secteur permettant de l'activité forestière

Nag : les secteurs de diversification agricole.

Net : les secteurs liés aux étangs

Nf : les secteurs de forêts.

Nj : les secteurs de jardins.

Nl : les secteurs naturels loisirs et équipements publics comme la voie verte.

Nv : les secteurs de vergers.

Nt : les secteurs naturels touristiques.

Npe : les secteurs naturels pédagogique et écologique.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe b :

Destination des constructions (R121-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Uniquement en secteur Nag
	exploitation forestière	X		Uniquement en secteur Na
Habitation	logement	X		Pour les constructions isolées à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser : 40 m² au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal. les annexes à l'habitation seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser : 20 m² au sol, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 4 mètres de haut. En secteur Nag lorsqu'elles sont liées à un projet de diversification économique en lien avec une activité agricole. En secteur NI, à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général et d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site.
	hébergement		X	

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		En secteur NI et Net à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement en secteur Nag , les hébergements liés à de l'habitat insolite.
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement en secteur NI à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Dans toute la zone N et ses secteurs à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	salles d'art et de spectacles	X		Uniquement en secteur NI à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	équipements sportifs	X		Uniquement en secteur NI
	autres équipements recevant du public	X		Uniquement en secteur NI et Net à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Autres activités des secteurs	Industrie		X	

secondaire ou tertiaire	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

a) Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article b.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans tous les secteurs :

- La réhabilitation des installations et bâtiments existants si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section 2 ci-après, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre.
- Les extensions réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existants non liées à l'activité agricole. L'extension ne pourra pas dépasser **40 m² de surface de plancher**.

De plus dans le secteur N :

- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de **20 m² de surface de plancher** et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de 40 mètres de l'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Na :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière.
- Les extensions de bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière existants ou la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations forestières existantes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Nag :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique liées à de l'habitat insolite,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins, a raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 20 mètres carrés.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur NI :

- Les équipements sportifs
- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément, au gardiennage ou à la valorisation des sites.
- Les équipements, constructions et installations dès lors qu'ils sont destinés à la découverte ou l'animation des sites et favorisent la réhabilitation paysagère ou patrimoniale.
- Les équipements d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires aux services publics.

De plus dans le secteur Net :

- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément, au gardiennage ou à la valorisation des sites.
- Les équipements, constructions et installations dès lors qu'ils sont destinés à la découverte ou l'animation des sites et favorisent la réhabilitation paysagère ou patrimoniale.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Nv :

- Les abris pour animaux, sous réserve de ne pas dépasser 15m² au sol sauf dans le cas de bâtiments accueillant des chevaux. Dans ce cas, la surface est portée à 36 m².
- Les abris de jardins ne doivent pas dépasser 20m² au sol par unité foncière.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Nf :

- Les abris de chasse s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 0 mètres carré.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Nt :

- Les hébergements touristiques dans la limite de 50m² cumulés d'emprise au sol.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Npe :

- Les constructions et installations si elles contribuent à l'entretien, à l'agrément ou à la valorisation des sites,

Zone N

- Les constructions nécessaires aux activités présentant des bénéfices incontestables sur les écosystèmes locaux contribuant à entretenir un sol vivant dans la limite de 30 m² maximum.
- Les serres dans la limite de 600 m² de surface cumulée.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151- 19 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

En zone Na la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres à la faîtière.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et à moins de 21 mètres de l'axe des RD.

Dans le cas des routes classées à grande circulation conformément au décret n°2009-615 du 3 juin 2009, les constructions sont interdites à moins de 75 mètres de l'axe de ces RD, en dehors des agglomérations.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 5 mètres de ladite limite.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne pourra être édifiée :

- dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux
- à moins de 30 mètres de la lisière de la forêt.

d) Emprise au sol

L'extension des constructions existantes non liées à l'activité agricole, est limitée à 40 m² de surface plancher

L'emprise au sol totale des annexes à l'habitation sur une même unité foncière ne doit pas excéder 20 m².

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la zone Na au sein de laquelle l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité est limitée à 200 m².

e) Constructions sur une même propriété

L'annexe à un bâtiment d'habitation doit être implantée au plus à 40 mètres de l'habitation dont elle en est l'annexe.

B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Par ailleurs, dans le cadre du maintien de la fonctionnalité écologique des milieux, notamment des vergers en tant qu'habitat, en cas de projet de destruction, il convient de se rapprocher de la législation en vigueur codifiée par les articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  au titre de l'article L. 151-19 (type calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,

- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer l'anature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

Concernant les façades :

- matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

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

a) Clôtures

La hauteur des murs, murets est limitée à 0,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Les murs et murets doivent être enduits. Ils doivent être traités avec le même enduit et dans le même ton que la façade.

La hauteur totale du dispositif doit être inférieure à 2 mètres au droit du domaine public et au point le plus haut. Les grillages doivent être doublés par une haie végétale.

b) Règles générales de plantation

Les haies végétales doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont Interdits.

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

c) Stationnement

Des aires de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

3. Équipement Réseau

A. Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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

B. Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

b) Eaux usées

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.
- Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires par le gestionnaire du réseau au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols et la présence de risques mouvements de terrain).
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.