

Département de la Moselle
Communauté d'agglomération du Val de Fensch

COMMUNE DE FAMECK

Plan Local d'Urbanisme

05 – Règlement

Approbation du PLU	DCM	09/07/2018
Révision Allégée n°1	DCM	23/05/2022
Prescription de la modification du PLU	arrêté	15/06/2021
Modification n°1	DCM	23/05/2022

Modification n°1 du PLU

Dossier approuvé par DCM en date du 23/05/2022

Code couleur : éléments modifiée concernant :

La procédure de Modification

La procédure de Révision allégée

Date de référence : mai 2022

REGLEMENT DU P.L.U.

Pages

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES p 3

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Division du territoire en zones
- Article 3. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation
- Article 4. Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques
- Article 5. Dispositions applicables à certains articles du règlement de chacune des zones
- Article 6. Obligations en matière de stationnement
- Article 7. Cas particuliers
- Article 8. Les emplacements réservés
- Article 9. Définitions

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p 13

- Dispositions applicables à la zone U
- Dispositions applicables à la zone UXsa
- Dispositions applicables à la zone UZ

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... p 40

- Dispositions applicables à la zone 1 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... p 49

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE..... p 55

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES P 61

I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PRINCIPES GENERAUX

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

• Division du territoire en zone

- la **zone urbaine U** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UXsa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine Uz**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone agricole A**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone naturelle et forestière N**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

• Cas particulier de l'application des articles :

Ces articles distinguent les types de constructions définis en fonction de leur destination (habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt) ainsi que les autres types d'occupation et d'utilisation du sol.

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières qu'il énonce.

• La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire » au sein d'une même zone.

ARTICLE 3 - PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire communal est soumis à des risques naturels et technologiques dont la prise en compte devra se faire en amont des autorisations d'urbanisme.

3.1 La prévention des risques naturels

• Zones inondables

La commune de Fameck ne dispose pas de documents identifiants des zones inondables sur la commune.

• Mouvements de terrains

Une carte des zones favorables à l'apparition de mouvements de terrain, issue du porter à connaissance, a été intégrée au rapport de présentation du PLU. La commune est concernée par des glissements de terrain, des chutes de blocs et des éboulements.

• Retrait gonflement des argiles

La commune de Fameck est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. La carte est visible dans le rapport de présentation et le fascicule de recommandations est annexé au dossier du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

3.2 Prévention des risques technologiques

- **Canalisations de transport de matières dangereuses**

Fameck est également concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses et des zones de dangers en conséquence. Ces canalisations et périmètres sont intégrées au PLU sur le plan des servitudes et annexes.

ARTICLE 4 - PRESERVATION DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

4.1 Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine.

Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² visés à l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R 523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans **l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003** ;

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

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), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant 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.

4.2 Espaces boisés classés (EBC)

- **Classement des emprises en espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme les concernant. Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.**

Ces éléments sont identifiés par le symbole suivant :



- **Recul des constructions par rapport aux espaces boisés classés**

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement ;
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés ;

- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT DE CHACUNE DES ZONES

5.1 Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions

Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement de chacune des zones ou dans les documents graphiques :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 1,50 mètre maximum ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs respectent la réglementation en vigueur ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface.

5.2 Eléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement (article 9)

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs respectent la réglementation en vigueur ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface.

5.3 Recul des constructions par rapport aux voies de circulation

• Voies de circulation automobile :

En dehors de la zone urbanisée de la commune, toute construction doit être implantée au-delà d'une marge de recul définie par rapport aux axes de circulation selon les critères suivants :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A30
- 100 mètres par rapport à l'axe de la VR52

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.

• Voie de circulation des piétons et cyclistes :

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

5.5 Abris de jardins

La construction d'abris de jardin (cf. définitions) est autorisée à concurrence d'un abri de jardin par unité foncière.

5.6 Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

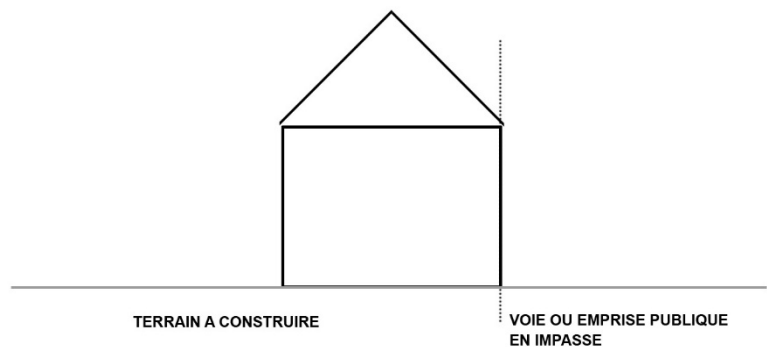
Dans le cas d'un lotissement les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

5.7 Implantation des constructions sur une parcelle d'angle

Concernant les parcelles enclavées ou situées en angle, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. S'agissant des autres voies ou emprises publiques jouxtant trois cas de figure sont définis :

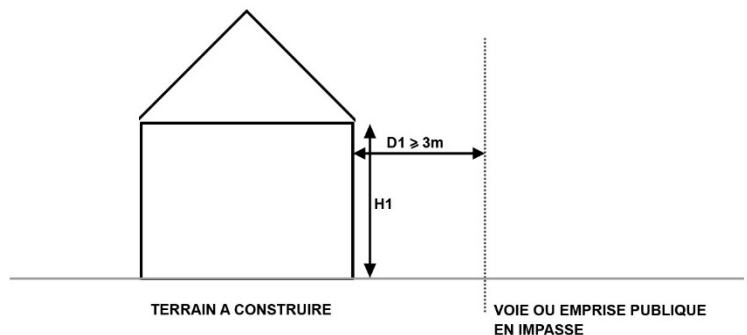
Cas 1 : s'il s'agit d'une voie ou emprise publique en impasse, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction peut être implantée sur limite séparative.

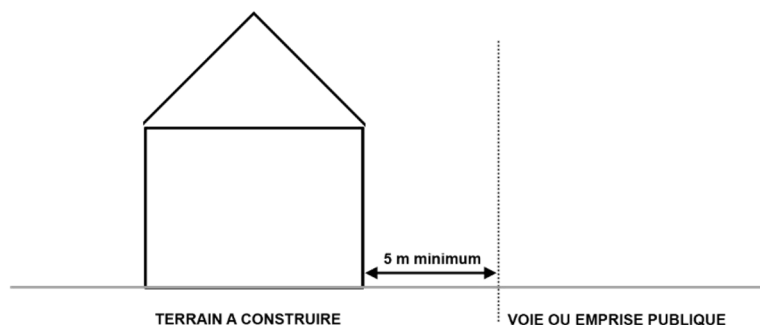


La construction peut être implantée en recul en respectant une distance $D1$ minimum calculée en prenant la hauteur $H1$ en pied de bâtiment par rapport à l'égout que l'on divise par 2. Si le résultat est inférieur à 3, la valeur retenue reste 3.

Ainsi $D1 \geq H1 / 2 \geq 3m$



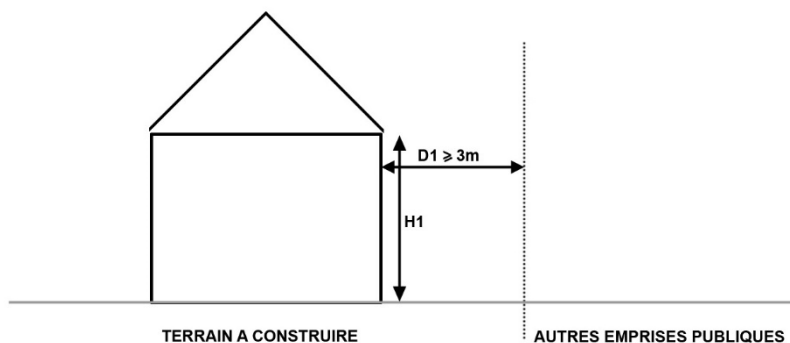
Cas 2 : S'il s'agit d'une voie ou emprise publique desservant ou pouvant desservir des constructions existantes, à modifier ou à créer (hors cas de figure d'une impasse) la façade de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.



Cas 3 : Pour les autres cas, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

La construction doit être implantée en recul en respectant une distance D1 minimum calculée en prenant la hauteur H1 en pied de bâtiment par rapport à l'égout que l'on divise par 2. Si le résultat est inférieur à 3, la valeur retenue reste 3.

Ainsi $D1 \geq H1 / 2 \geq 3m$



5.8 Locaux poubelles

Dans le cas de constructions collectives, les locaux poubelles qui ne seront pas aménagés dans la construction devront être réalisés en limite de domaine publique.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

6.1 Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet, pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	CONDITION DE L'AFFECTATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
habitation	Par studio ou 1 pièce	1
	Par logement de 2 ou 3 pièces	1.2
	Par logement de 4 pièces	1.5
	Par logement de 5 pièces et plus	2
Hébergement hôtelier	Par chambre	1
Bureaux et activités de service	Par tranche entamée de 15m ² de surface de plancher	1
	Pour les maisons de retraite par tranche de 5 lits	1
	Pour les hôpitaux et les cliniques par tranche de 3 lits	1
Commerce	Commerce > 50 m ² de surface de vente : par tranche entamée de 20m ² de surface de vente	1
	Restaurants : par tranche entamée de 20m ² de surface de vente	1
Artisanat	Pour les locaux > 50 m ² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1
Industrie	Par tranche entamée de 100m ²	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200m ²	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation,	-

	- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées **sur des espaces destinés à être ouvert au public**, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, devront être accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuils roulant.

6.2 Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

- **Constructions et locaux destinés à l'habitation**

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par logement ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction du nombre de logements concernés par le point « a ».

- **Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m²,
- 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1 000 m²,
- Au-delà de 1 000 m², de 25 m² par tranche de 2 500 m² de surface de plancher entamée.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

6.3 Stationnement de recharge pour voiture électrique

Concernant les places de stationnement, à partir de 40 places 10% des places doivent être consacrées au stationnement de recharge pour voiture électrique conformément au décret N°2016968.

ARTICLE 7 : CAS PARTICULIERS

7.1 Mise en conformité des constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou pour des travaux étrangers aux dites règles. Les extensions limitées à 20 m² maximum de plancher sont autorisées une seule fois.

7.2 Adaptations mineures

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7.3 Reconstructions après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : tout aménagement ou construction est interdit, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :

**ARTICLE 9 : DEFINITIONS****Abris de jardin**

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, d'emprise maximale de 20 m² et sans étage, d'une hauteur de 3.50 mètres maximum. S'il est mitoyen à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

Accès

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

Bâtiment ou construction annexe

Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

Bâtiment ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis

Un chien-assis est une lucarne retroussée couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du rampant principal.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Egout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est 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.

Etage attique

Etage, en retrait d'un étage courant d'un immeuble, situé au-dessus de l'entablement ou du dernier étage. Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,50 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 50% maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau.

Limites séparatives

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

Lucarne de toit

Définit tout ouvrage de toiture proéminent, qui recouvre un châssis vitré vertical. La lucarne est à deux ou trois pentes lorsque la ligne de faîte est perpendiculaire au faîtage de la toiture principale. La lucarne rampante comporte une pente unique plus faible, mais de même sens que celle du rampant principal.

Hauteur relative

On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

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

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, des chutes de blocs et des éboulements. Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur touché, une étude de sols sera utile pour déterminer les techniques à mettre en œuvre

Cette zone est concernée par une sismicité très faible (zone de sismicité de niveau 1)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres anciens villageois, d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat mais également aux secteurs d'équipements. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 7 secteurs :

- **UA** correspondant aux noyaux villageois, constitué principalement d'un bâti construit en ordre continu.
- **UB** correspondant aux extensions mixtes constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu. Ce secteur comporte 2 sous-secteurs UBa et UBb où s'appliquent des règles particulières.
- **UC** correspondant aux secteurs marqués par la présence d'habitat collectif.
- **UD** correspondant aux extensions urbaines récentes à dominante d'habitat. Ce secteur comporte des sous-secteurs UDf1, UDf2, UDf3, **UDa, UDb** où s'appliquent des règles particulières.
- **UE** réservé aux équipements publics.
- **UM** correspondant à une zone urbaine en mutation où la mixité entre activité et habitat sera privilégié.
- **Uzacom** correspondant à une zone commerciale.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue dans le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

1.1 Les constructions destinées :

- à l'industrie sauf cas visés à l'article 2
- à l'exploitation agricole
- à de nouvelles exploitations forestières

1.2 Camping et stationnement de caravanes :

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
- les carrières ou décharges
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet
- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- **Dans le secteur UDF3**
- 1.6 Dans le secteur UDF3 réservé aux espaces naturels sont interdits toutes constructions, ouvrages ou installations hors cas visés à l'article 2
- **Dans le secteur Uzacom**
- 1.7 Dans le secteur Uzacom sont interdites les constructions à destination d'habitat

ARTICLE U 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
- Dans le secteur UDA**, ces constructions ne seront également admises que si de par leur activité, elles ne sont pas amenées à rejeter des produits ou matières pouvant altérer la qualité des eaux.
- 2.2 Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le règlement graphique, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction seront autorisés sous conditions de ne pas dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel
- **Dans le secteur UM**
- 2.5 En zone Um sont autorisées les extensions et constructions à usage d'industrie à condition d'être en lien de fonctionnement avec une activité existante sur le site.
- **Dans le secteur UDF3**
- 2.6 En zone UDF3 sont autorisés l'aménagement d'espaces paysagers publics et/ou privés ainsi que les travaux ou constructions divers sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement de la ZAC et des services publics. Les constructions d'agrément et d'accompagnement des espaces paysagers sont également admises sous les mêmes conditions.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 :

ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- 3.1.3 Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
- Dans le cas d'une impasse inférieure à 80 mètres, à défaut d'une possibilité de placette de retournement un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- **5.00 mètres d'emprise pour une voie à sens unique**
 - **8.00 mètres d'emprise pour une voie à double sens**

Recommandations concernant l'accessibilité

La largeur recommandée pour les voies piétonnes et sentiers est d'au moins 1.80 mètre d'emprise.

La largeur recommandée pour les pistes cyclables est d'au moins 1,50 mètre d'emprise par sens de circulation.

- 3.1.5 Lors de la création de voirie ou de travaux importants, les arrêts de bus devront être rendus accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres, sauf avis différent du service compétent (SDIS).
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
- 3.2.3 Les accès nouveaux seront interdits hors agglomération sur la RD653
- **Dans le secteur UM**
- 3.2.4 Pour la zone Um, Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la rue F Mitterrand ni sur la rue Mermoz.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Pour toute la zone hors sous-secteur UDb

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

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

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau public ou recueillies sur les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

Pour le sous-secteur UDb

• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

• De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

• Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit

• Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- Un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse sauf si une étude préalable permet de justifier un autre débit.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi pour les projets de construction lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;

- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

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

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 Une implantation autre que celle prévue dans cet article peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.3 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.5 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.6 Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU selon la réglementation en vigueur.
- 6.7 Concernant les parcelles enclavées ou situées en angle, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. S'agissant des autres voies ou emprises publiques jouxtant trois cas de figure sont définis :

Cas 1 : s'il s'agit d'une voie ou emprise publique en impasse, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cas 2 : S'il s'agit d'une voie ou emprise publique desservant ou pouvant desservir des constructions existantes, à modifier ou à créer (hors cas de figure d'une impasse) la façade de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.

Cas 3 : Pour les autres cas, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 6.8 L'implantation des constructions, (y compris les annexes, extensions et garages) devra tenir compte de la présence éventuelle de réseaux enterrés et apporter des solutions techniques quant-à la continuité de l'exploitation des réseaux.
- 6.9 Les règles du présent article seront dérogées dans le cas de construction de locaux poubelles pour des collectifs, ceux-ci devront être implantés en limite du domaine public.

- 6.10 Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux de mise en accessibilité des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.

Prescriptions par secteurs

▪ **Dans le secteur UA :**

- 6.10 La façade sur rue de la construction principale projetée doit se situer dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres de l'alignement.

Recommandations pour mieux intégrer la construction

L'implantation de la façade sur rue des constructions principales sera privilégiée dans l'alignement des façades voisines les plus proches.

- 6.11 Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale, à l'exception d'ouvrages nécessaires à la mise en accessibilité.

▪ **Dans les secteurs UB, UD et Uzacom :**

- 6.12 Pour les zones UB (hors UBa et UBb), UD **compris les sous-secteurs** et Uzacom, la façade sur rue de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement.

Recommandations pour l'implantation des constructions

*Lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 5 mètres de recul.
Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 15 mètres de recul.*

- 6.13 Les constructions annexes et les garages pourront être implantés à une distance supérieure à celle fixée au premier paragraphe.

- 6.14 Pour les zones UBa et UBb, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul

▪ **Dans les secteurs UC et UE :**

- 6.15 Les constructions et installations autorisées devront être implantées à l'alignement ou en recul.

▪ **Dans le secteur UM :**

- 6.16 Les constructions et installations autorisées devront être implantées au-delà d'une marge de recul de 5 mètres compté depuis l'alignement.

ARTICLE U 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.4 Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU selon la réglementation en vigueur.

- 7.5 Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.6 Cet article ne s'applique pas aux dispositifs techniques ponctuels de faible ampleur, telles que cheminée, mats, antenne, climatiseur, ...)

Prescriptions par secteurs

▪ **Dans le secteur UA :**

- 7.7 Les constructions principales sur rue doivent être édifiées avec au minimum une façade implantée en limite séparative latérale. Lorsqu'il existe déjà une construction en limite séparative sur une parcelle voisine, la nouvelle construction s'implantera en priorité en mitoyenneté de celle.
- 7.8 A l'arrière de la construction principale sur rue, les constructions autres qu'abris de jardin doivent être édifiées :
- soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Recommandations pour l'implantation des constructions

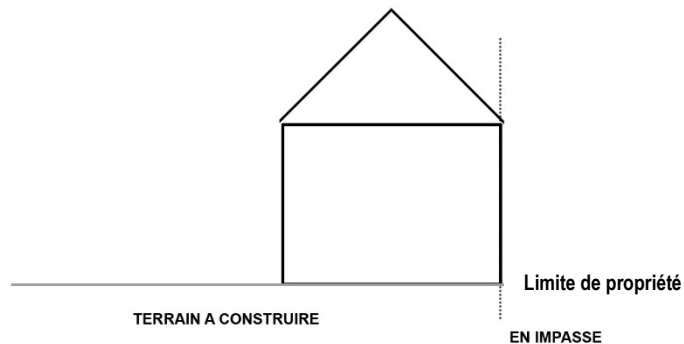
L'implantation sur limite séparative est vivement conseillée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

▪ **Dans les secteurs UB, UC, UD, Uzacom, UM et UE (compris les sous-secteurs):**

- 7.9 La construction sera implantée selon 2 cas possibles

Cas 1 :

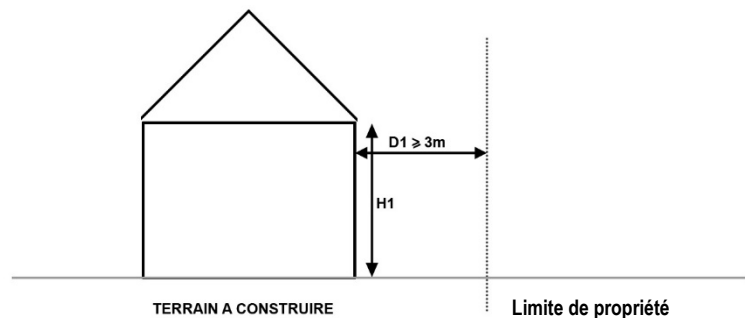
La construction peut être implantée sur limite séparative.
(latérale et/ou de fond de parcelle)
En cas de chéneau en limite de propriété, celui-ci sera encastré et ne pourra dépasser sur la propriété voisine



La construction peut être implantée en recul en respectant une distance D1 minimum calculée en prenant la hauteur H1 en pied de bâtiment par rapport à l'égout que l'on divise par 2. Si le résultat est inférieur à 3, la valeur retenue reste 3.

Ainsi $D1 \geq H1 / 2 \geq 3m$

Les débords de toiture de moins de 30cm ne sont pas pris en compte dans le calcul



Recommandations pour une meilleure implantation de la construction

Un recul de 4 mètres est préconisé pour permettre une possibilité d'extension de la construction sur les côtés (garage, pièce en plus) ou laisser un passage d'un véhicule vers l'arrière du terrain (3.5 mètres minimum pour un véhicule de secours). Un recul à 3 mètres serait plus contraignant dans ces deux cas de figure.

ARTICLE U 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Recommandations pour une meilleure implantation des constructions

Dans le cas de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même parcelle, un recul de 20 mètres minimum est préconisé pour limiter les rapports de voisinage et les vis-à-vis. Cette recommandation concerne en particulier les habitations en second rang.

ARTICLE U 9 :

EMPRISE AU SOL

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 9.1 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 9.2 Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Prescriptions par secteurs

▪ **Dans les secteurs UA, UC, UM et UE :**

- 9.3 L'emprise au sol n'est pas réglementée.

▪ **Dans les secteurs UB, UD et Uzacom (compris les sous-secteurs sauf mention contraire) :**

- 9.4 Pour les zones UB (sauf UBb), UD et Uzacom, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60 % de l'unité foncière comprise dans la zone.

ARTICLE U 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 10.1 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement, à l'égout de toiture pour les toitures en pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 10.2 La hauteur hors tout des constructions annexes isolées à l'habitation ne devra pas excéder 3.5 mètres.
- 10.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres sous égout pour les toitures en pente et 15 mètres à l'acrotère pour les toitures plates, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 Cet article ne s'applique pas aux dispositifs techniques ponctuels de faible ampleur, telles que cheminée, mats, antenne, climatiseur, cage d'ascenseurs, ...)
- 10.6 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

Prescriptions par secteurs

▪ **Dans le secteur UA :**

- 10.7 La hauteur de la construction projetée ne pourra excéder 10 mètres sous égout pour les toitures en pente et 11 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.
- 10.8 La hauteur de la construction principale ne pourra pas être inférieure à 6,00 mètres (hormis pour les extensions).

▪ **Dans les secteurs UB :**

- 10.9 La hauteur de la construction projetée ne pourra excéder 10 mètres sous égout pour les toitures en pente et 11 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.
- 10.10 Pour les zones UBa et UBb, la hauteur de la construction projetée ne pourra excéder 12 mètres sous égout pour les toitures en pente et 13 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

▪ **Dans le secteur UC :**

- 10.11 La hauteur de la construction projetée ne pourra excéder 12 mètres sous égout pour les toitures en pente et 13 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

▪ **Dans les secteurs UD et Uzacom :**

- 10.12 Dans les zones Uzacom, UD, UDa, Udf1 et Udf2, la hauteur de la construction projetée ne pourra excéder 9 mètres sous égout pour les toitures en pente et 10 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

Dans le sous-secteur UDb la hauteur de la construction projetée ne pourra excéder 7 mètres sous égout et 10 mètres au faitage pour les toitures en pente et 8 mètres à l'acrotère pour les toitures plates

▪ **Dans le secteur UE :**

- 10.13 La hauteur de la construction projetée ne pourra excéder 14 mètres sous égout pour les toitures en pente et 15 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

▪ **Dans le secteur UM :**

- 10.14 La hauteur de la construction projetée ne pourra excéder 9 mètres sous égout pour les toitures en pente et 10 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

**ARTICLE U 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 11.1 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.
- 11.2 Matériaux et coloration
Sont autorisées en couverture :
- Tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun et gris. Les toitures végétalisées et les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires

- 11.3 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- 11.4 Sont interdits tous pastiches d'une architecture antique (de style archaïque, classique, ...) ou étrangère à la région.
- 11.5 Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction, de mur, muret ou clôture.

Prescriptions par secteurs

- **Dans le secteur UA :**

Les couleurs des façades correspondront aux tons sable et beige

- **Pour tous les secteurs hors secteur de la cité ouvrière de Bosment et UM : pour les clôtures**

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. Les éléments maçonnés ne peuvent dépasser une hauteur maximum de 0,80 mètre (comme les murets). Ils peuvent être surmontés ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie ou plein, le tout ne dépassant pas 1,60 mètre. Les éléments végétaux sont à favoriser dans la limite d'une hauteur de 1,60 mètre.

Les clôtures en limites séparatives (sauf murs de soutènement) ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées soit d'éléments végétaux, soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 1.40 mètre surmonté ou non d'un grillage (ou un dispositif à claire-voie) le tout ne dépassant pas 2.00 mètres.

- **Dans les secteurs UA et UB : pour les constructions principales (exclues les annexes isolées et dépendances non accolées)**

Toitures et volumes

La pente des toitures doit être inférieure à 35° (ou 70%). Les toits terrasses ou toitures plates sont donc autorisés. Une dérogation est établie pour les toitures mansardées (avec ligne de brisis), qui seront donc autorisées. Pour les vérandas et les annexes isolées (comme les abris de jardins, ...), pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

Les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.

Façades et percements - fermetures

- Le rythme des percements et leurs proportions doit faire référence au bâti traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements doivent être respectés.
- La suppression des volets battants est interdite.
- Les caissons de volets roulants en débord de la façade sont interdits.
- La mise en peinture des éléments de pierre est interdite (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).
- Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements en pierre doivent rester apparents. Lors la mise en œuvre d'isolation par l'extérieur, ces éléments de modénature devront être recopiés pour en conserver la richesse du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).

- **Dans le secteur de la cité ouvrière de Bosment**, côté rue uniquement, les clôtures devront être refaites à l'identique sauf si la clôture existante ne correspond plus à la clôture d'origine (lors de la création de la cité). Dans ce cas, la nouvelle clôture devra respecter les dispositions suivantes :
 - Agencement de type claire-voie,
 - Utilisation de lattes blanches à orientation verticale, dont la hauteur devra être comprise entre 1.20m et 1.60m
 - Hauteur des murs bahuts limitée à 40 cm sauf contraintes d'adaptation au terrain naturel
 - Hauteur maximale de la clôture limitée à 1.70m.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules (vélos compris) correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 300 mètres de rayon.

Pour information

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

- 12.3 Dans le secteur UA, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

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

- 13.1 Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

- 13.4 Tout projet d'aménagement pour des opérations de plus de 1 hectare devra réserver un espace minimum de 5 % de la surface de l'opération pour la création d'un espace public ou d'espaces verts, équipés selon les besoins générés par le projet. Les surfaces relatives aux aires de jeux et les bassins de rétention paysagers sont comptabilisés dans le calcul de la surface à réserver. La moitié au moins sera disposée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

Recommandation

Les haies de clôture seront réalisées avec des essences locales et variées. Les haies monotypes de résineux sont déconseillées.

- 13.5 Dans le sous-secteur UDb, il sera planté un arbre fruitier par surface foncière libre de construction. Les haies de clôture lorsqu'elles sont constituées d'éléments végétaux, seront réalisées avec des essences locales et variées. Les haies monotypes de résineux sont interdites.

**ARTICLE U 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE U 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

ZONE UXsa

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

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

Cette zone est concernée par une sismicité très faible (zone de sismicité de niveau 1)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux activités économiques correspondant au secteur de la ZAC Sainte Agathe.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue dans le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UXsa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole
 - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les carrières ou décharges
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

ARTICLE UXsa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 2.2 Les constructions à usage d'équipement collectif à condition qu'elles soient directement liées au caractère et au fonctionnement du secteur.
- 2.3 Les constructions à usage Industriel en limite des zones résidentielles, à condition que leur niveau de nuisance reste compatible avec le caractère du secteur considéré et des zones résidentielles voisines.
- 2.4 Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le règlement graphique, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXsa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- 3.1.3 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- **8.00 mètres d'emprise minimum**

Recommandations concernant l'accessibilité

La largeur recommandée pour les voies piétonnes et sentiers est d'au moins 1.80 mètre d'emprise.

La largeur recommandée pour les pistes cyclables est d'au moins 1,50 mètre d'emprise par sens de circulation.

- 3.1.4 Lors de la création de voirie ou de travaux importants, les arrêts de bus devront être rendus accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres, sauf avis différent du service compétent (SDIS).
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UXsa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau public ou recueillies sur les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

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

ARTICLE UXsa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UXsa 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou en recul.
- 6.4 Sauf disposition graphiques particulières, La façade sur rue de la construction doit être implantée à 10 m minimum de l'alignement.
- 6.5 Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de la V.R. 52, et 50 m de l'axe de l'autoroute A30.

ARTICLE UXsa 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit en recul
- 7.3 Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou au-dessus de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.4. Toutefois, des implantations sur limite séparative peuvent être admises si elles ont pour but de former une unité architecturale avec les constructions voisines.

ARTICLE UXsa 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres

ARTICLE UXsa 9 :

EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60% de la surface constructible du terrain considéré.
- 9.2 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 bâtiments et équipements publics.

ARTICLE UXsa 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 La hauteur hors tout de la construction projetée ne pourra excéder 12 mètres.

- 10.3 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

ARTICLE UXsa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

- 11.1 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- 11.2 Aucun dépôt de matériaux ou autre ne doit être visible de l'autoroute A30 et de l'échangeur de Fameck.
- 11.3 Tout panneau publicitaire est interdit, à l'exception des enseignes liées directement à l'activité professionnelle de l'exploitant.

ARTICLE UXsa 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des occupants, des employés, des visiteurs et le trafic lié aux occupations et utilisations du sol.
- 12.2 Le stationnement des véhicules (y compris les vélos) correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UXsa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.**
- 13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- 13.4 Tout projet d'aménagement pour des opérations de plus de 1 hectare devra réserver un espace minimum de 5 % de la surface de l'opération pour la création d'un espace public ou d'espaces verts, équipés selon les besoins générés par le projet. Les surfaces relatives aux aires de jeux et les bassins de rétention paysagers sont comptabilisés dans le calcul de la surface à réserver. La moitié au moins sera disposée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.
- 13.5 Les espaces verts devront occuper au moins 15% de la superficie du terrain.

Recommandation

Les haies de clôture seront réalisées avec des essences locales et variées. Les haies monotypes de résineux sont déconseillées.

ARTICLE UXsa 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

ARTICLE UXsa 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

ZONE UZ

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

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

Cette zone est concernée par une sismicité très faible (zone de sismicité de niveau 1)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond à l'ensemble du territoire de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) LA FELTIERE à FAMECK, créée par délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 1992.

Cette zone est globalement destinée à recevoir les constructions à usage d'activités, d'habitat, ainsi que des équipements publics. Elle comprend les secteurs suivants :

- **le secteur Za**, à vocation de développement d'activités à dominante tertiaire (commerces et services) et d'équipements
- **le secteur Zb**, destiné aux constructions compatibles avec le voisinage urbain : habitat et équipements publics, petits commerces et services liés à l'habitation
- **le secteur Zc**, destiné à l'accueil d'activités économiques du type commerce, service, artisanat et industrie
- **le secteur Zd**, destiné aux équipements d'infrastructure routière (VR 52 et échangeurs)

Les sous-secteurs portant l'indice "a" (**Zba et Zca**) correspondent au périmètre de protection rapprochée des puits de Broucks ; les sous-secteurs portant l'indice "b" (**Zbb et Zcb**) correspondent à leur périmètre de protection éloignée.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue dans le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Prescriptions générales pour tous les secteurs : sont interdits

- 1.1 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.2 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.3 Les installations et travaux divers suivants
 - les carrières ou décharges
 - les parcs d'attraction

- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2

1.4 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

▪ **Dans le secteur UZa :**

1.5 Les constructions destinées :

- à l'industrie
- à l'habitation
- à l'exploitation agricole
- à de nouvelles exploitations forestières
- à l'usage d'entrepôt

1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de celles autorisées dans l'article UZ 2

1.7 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage de loisirs, à l'exception de celles prévues à l'article UZ 2.

▪ **Dans le secteur UZb :**

1.8 Les constructions destinées :

- à l'industrie
- au commerce sauf cas visés à l'article UZ2
- à l'artisanat
- aux services sauf cas visés à l'article UZ2
- à l'exploitation agricole
- à de nouvelles exploitations forestières
- à l'usage d'entrepôt

1.9 Les installations classées pour la protection de l'environnement

▪ **Dans le secteur UZc :**

1.10 Les constructions destinées :

- à l'habitation sauf cas visés à l'article UZ2
- à l'usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article UZ2

▪ **Dans le secteur UZd :**

1.11 Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des infrastructures routières et des aménagements et des ouvrages liés à ces infrastructures.

ARTICLE UZ 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

▪ **Dans le secteur UZa :**

2.1 Les constructions et travaux divers liés à la réalisation d'un équipement d'infrastructure et aux activités autorisées dans la zone,

2.2 Les installations classées sous réserve qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et des usagers de la zone,

2.3 Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité de vente ou de production exercée au sein de la zone.

2.4 Les occupations et utilisations du sol à usage de loisirs sous réserve qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et des usagers de la zone.

▪ **Dans le secteur UZb :**

- 2.5 Les installations et travaux divers liés à une occupation et utilisation du sol autorisé dans la zone
- 2.6 Les constructions et travaux divers liés à la réalisation d'un équipement public ou technique d'infrastructure ou de superstructure.
 - **Dans le secteur UZc :**
 - 2.7 Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - 2.8 Les installations et travaux divers liés aux activités autorisées dans la zone,
 - 2.9 Les constructions liées à la réalisation d'un équipement d'infrastructure, ainsi que les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures.
 - 2.10 Les installations classées à condition qu'elles respectent les prescriptions techniques spécifiques portant sur le bruit, les odeurs, les fumées, etc ...,
 - 2.11 Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité de vente ou de production exercée au sein de la zone.
 - 2.12 Les équipements et ouvrages techniques seront autorisés sous réserves qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
 - **Dans le secteur UZd :**
 - 2.13 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures autorisées dans la zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- 3.1.3 Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
 Dans le cas d'une impasse inférieure à 80 mètres, à défaut d'une possibilité de placette de retournement un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Lors de la création de voirie ou de travaux importants, les arrêts de bus devront être rendus accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 Accès

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

- 3.2.2 Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
- 3.2.3 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.
- 3.2.4 Aucune utilisation du sol ne peut accéder directement sur l'A30 et la VR52 et aucun accès individuel sur la RD112d n'est autorisé hors agglomération.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

- **Dans le secteur UZc :**

Eau industrielle

- 4.1.2 Les prises d'eau de surface ou souterraine sont soumises à l'accord préalable des autorités compétentes.
- 4.1.3 Les forages et puits sont interdits dans le secteur UZca.

4.2 Assainissement des eaux usées

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.3 Dans le secteur UZb et UZc :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé conformément aux modalités prévues par l'arrêté interministériel du 3 Mars 1982.

Il devra être conçu de manière à pouvoir être déconnecté lorsque le réseau sera réalisé.

Dans les sous-secteurs UZba et UZbb, UZca et UZcb, (protection des captages de Brouck), toutes les eaux usées doivent être évacuées dans un réseau d'assainissement collectif garanti étanche.

4.2.4 Dans le secteur UZc :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. A défaut, les eaux seront dirigées vers un dispositif d'épuration et

de rejet en milieu naturel, réalise conformément aux dispositions réglementaires dans le cadre des autorisations prévues par les textes en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

4.3.2 Dans les secteurs UZb et UZc :

Dans les sous-secteurs Zba et Zbb, Zca et Zcb, (protection du captage de Broucks), toutes les eaux pluviales devront passer dans des déshuileurs - décanteurs avant rejet dans les fossés (puits filtrants interdits) ou dans un assainissement pluvial.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement hors périmètre de captage

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau public ou recueillies sur les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

4.4 Electricité - téléphone - télédistribution

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

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul

Prescriptions par secteurs

Dans le secteur UZa :

- 6.4 Les constructions devront s'implanter à, au moins, 50 m de l'axe de l'autoroute A30 et 15 m de l'axe de l'Avenue de la Feltière et de la voie de liaison avec l'échangeur et 5 m de l'axe des autres voies.

Dans le secteur UZb :

- 6.5 Les constructions devront s'implanter en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement de l'Avenue de la Feltière et de la RD112d.
- 6.6 Dans le secteur UZba, les constructions ne devront pas s'implanter à moins de 30 m par rapport à l'axe de la RD112d
- Dans le secteur UZc :
- 6.7 Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement ou de la limite des voies automobiles ouvertes à la circulation publique.
- 6.8 Un recul supérieur peut être imposé pour les installations classées soumises à autorisation.
- 6.9 Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de la V.R. 52, 15 m de l'axe de l'Avenue de la Feltière et 50 m de l'axe de l'autoroute A30 et 25 m de l'axe de la RD 112d.
- 6.10 Dans le secteur UZca les constructions devront respecter un recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD 112d.

ARTICLE UZ 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit en recul de la limite séparative.
- 7.3 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En UZb, cette hauteur est calculée à l'égout de toiture.

ARTICLE UZ 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription

ARTICLE UZ 9 :

EMPRISE AU SOL

- Dans les secteurs UZb et UZc :
- 9.1 Dans les sous-secteurs UZba et UZca, l'emprise au sol des constructions devra être calculée de façon à ce que la surface totale imperméabilisée de chaque unité foncière (toiture + parking + VRD ...) ne dépasse pas 50 %.
- 9.2 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UZ 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 10.1 La hauteur hors tout des constructions annexes isolées à l'habitation ne devra pas excéder 3.5 mètres.
- 10.2 Cet article ne s'applique pas aux dispositifs techniques ponctuels de faible ampleur, telles que cheminée, mats, antenne, climatiseur, cage d'ascenseurs, ...)

- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Prescriptions par secteurs

▪ **Dans le secteur UZa :**

- 10.4 La hauteur absolue d'une construction ne devra pas dépasser quatre niveaux (R + 3) tout en restant inférieure à 15 mètre (cette hauteur étant mesurée à partir du sol existant, avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment)

▪ **Dans le secteur UZb :**

- 10.5 La hauteur maximum des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres (cette hauteur étant mesurée à partir du sol existant, avant aménagement, à l'égout de toiture.).

▪ **Dans le secteur UZc :**

- 10.6 La hauteur absolue d'une construction ne devra pas dépasser cinq niveaux (R + 4) tout en restant inférieure à 20 mètres (cette hauteur étant mesurée à partir du sol existant, avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment).

**ARTICLE UZ 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

Prescriptions par secteurs

▪ **Dans les secteurs UZa et UZc :**

- 11.1 L'architecture et la volumétrie des bâtiments devront être harmonieuses.
- 11.2 Les façades tournées vers l'autoroute A30, la VR 52 ou l'Avenue de la Feltière devront être traitées avec soin comme des façades « nobles ».
- 11.3 Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.
- 11.4 Les annexes, garages, dépôts, logements de service devront former, avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.
- 11.5 Seules les enseignes propres aux firmes installées dans la zone sont autorisées. Elles devront former un ensemble harmonieux avec les volumes bâtis.
- 11.6 Les aires de stockage ou dépôts seront masqués par une clôture opaque (une haie vive est conseillée) dont la hauteur sera supérieure à 1,50 m.
- 11.7 Les dépôts à l'air libre ne seront pas visibles de l'Autoroute A 30 et de la VR 52.

▪ **Dans le secteur UZb :**

- 11.8 De façon générale, l'architecture sera sobre et compatible avec l'habitat riverain.
- 11.9 Les annexes, dépôts, garages, logements de service devront former avec le bâtiment principal un ensemble harmonieux.

**ARTICLE UZ 12 :
STATIONNEMENT**

▪ **Pour tous les secteurs sauf UZd :**

- 12.1 Le stationnement des véhicules (y compris vélos) correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure.

▪ **Dans le secteur UZb :**

Pour information

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

**ARTICLE UZ 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

▪ **Pour tous les secteurs sauf UZd :**

- 13.1 Tout espace non construit et non affecté aux circulations, stationnement, manœuvre, sera engazonné et planté selon un schéma arrêté conjointement avec le maître d'ouvrage de la Z.A.C.
- 13.2 Les essences, leur nombre et leur localisation pourront être imposés. Le schéma est obligatoirement joint au dossier du permis de construire.

▪ **Pour le secteur UZa :**

- 13.3 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 emplacements.
- 13.4 Le tiers des espaces engazonnés sera réalisé sous forme de massifs naturels comprenant des essences mélangées.

▪ **Pour le secteur UZb :**

- 13.5 Un traitement paysager est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 10 emplacements, en cas d'aménagement de parking de plus de 8 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- 13.6 Une coupure verte fortement végétalisée sera implantée conformément au plan figurant au dossier de réalisation de la ZAC, annexé au Plan Local d'Urbanisme de FAMECK (plan de zonage n°3), décrivant l'aménagement prévu dans la zone. Elle devra obligatoirement être respectée et maintenue en bon état d'entretien par les propriétaires concernés.

▪ **Pour le secteur UZc :**

- 13.7 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 emplacements.
- 13.8 Le tiers des espaces engazonnés sera réalisé sous forme de massifs naturels comprenant des essences mélangées.

**ARTICLE UZ 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

ARTICLE UZ 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

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

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, des chutes de blocs et des éboulements. Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur touché, une étude de sols sera utile pour déterminer les techniques à mettre en œuvre

Cette zone est concernée par une sismicité très faible (zone de sismicité de niveau 1)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée où sont autorisées les constructions à destination essentiellement d'habitat ainsi que des services et activités diverses.

La zone comprend plusieurs sous-secteurs

- Un sous-secteur **1AUcom** correspond au secteur de la ZACom des 4 Routes
- Un sous-secteur **1AUca** correspondant à un secteur soumis au périmètre de captage rapproché du puits de Brouck.
- Un sous secteur **1AUa** correspondant à la zone d'extension proche d'Hayange

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue dans le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole
 - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les carrières ou décharges
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à

l'article 2

- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

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

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 1 à l'exception des équipements d'infrastructure est admis sous réserve :
- qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
 - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le règlement graphique, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur concernant l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Prescriptions par secteurs

▪ **Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 1AUca :**

- 2.3 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
- 2.4 Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

▪ **Dans le secteur 1AUcom :**

- 2.5 Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
- 2.6 Les installations et travaux divers liés aux activités autorisées dans la zone,
- 2.7 Les constructions liées à la réalisation d'un équipement d'infrastructure, ainsi que les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures.
- 2.8 Les installations classées à condition qu'elles respectent les prescriptions techniques spécifiques portant sur le bruit, les odeurs, les fumées, etc ...,
- 2.9 Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité de vente ou de production exercée au sein de la zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

**ARTICLE 1AU 3 :
ACCES ET VOIRIE**

3.1 Voirie

3.1.1 Tout accès individuel nouveau sera interdit directement sur la RD653

3.1.2 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.

3.1.3 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.

Dans le cas d'une impasse inférieure à 80 mètres, à défaut d'une possibilité de placette de retournement un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.1.4 Dans la zone 1AU excepté le secteur 1AUa :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 5.00 mètres d'emprise pour une voie à sens unique
- 8.00 mètres d'emprise pour une voie à double sens

3.1.5 Dans le secteur 1AUa :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **3.50 mètres d'emprise**

Recommandations concernant l'accessibilité

La largeur recommandée pour les voies piétonnes et sentiers est d'au moins 1.80 mètre d'emprise.

La largeur recommandée pour les pistes cyclables est d'au moins 1,50 mètre d'emprise par sens de circulation.

3.1.6 Lors de la création de voirie ou de travaux importants, les arrêts de bus devront être rendus accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

3.2 Accès

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

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

3.2.2 Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

ARTICLE 1AU 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Les eaux pluviales des parcelles privées seront raccordées au réseau public ou recueillies sur les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

- 6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4 Concernant les parcelles enclavées ou situées en angle, la limite de la voie publique à prendre en compte est celle de la voie desservant directement la construction. S'agissant des autres voies ou emprises publiques jouxtant trois cas de figure sont définis :
- Cas 1 : s'il s'agit d'une voie ou emprise publique en impasse, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cas 2 : S'il s'agit d'une voie ou emprise publique desservant ou pouvant desservir des constructions existantes, à modifier ou à créer (hors cas de figure d'une impasse) la façade de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.
- Cas 3 : Pour les autres cas, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 6.5 L'implantation des constructions, (y compris les annexes, extensions et garages) devra tenir compte de la présence éventuelle de réseaux enterrés et apporter des solutions techniques quant à la continuité de l'exploitation des réseaux.
- 6.6 Les règles du présent article seront dérogées dans le cas de construction de locaux poubelles pour des collectifs, ceux-ci devront être implantés en limite du domaine public.

Prescriptions par secteurs

▪ Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 1AUca :

- 6.7 **De manière générale,** sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement.
- Pour le secteur 1AU le long de la RD112d les constructions devront s'implanter en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.**
- Pour le secteur 1AUca, les constructions ne devront pas s'implanter à moins de 30 m par rapport à l'axe de la RD112d
- 6.8 Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale à l'exception des structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées en limite ou en retrait du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 4.5m. Cette exception ne s'applique pas le long de la RD 112d.
- ##### **▪ Dans le secteur 1AUcom :**
- 6.9 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, la façade sur rue de la construction doit être implantée en respectant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 **En cas de projet de lotissement cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot. Cette mesure ne s'applique pas aux permis valant division pour lesquelles l'article s'applique au regard de l'ensemble du projet**
- 7.2 Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite soit en recul.
- 7.3 Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.

- 7.4 Cet article ne s'applique pas aux dispositifs techniques ponctuels de faible ampleur, telles que cheminée, mats, antenne, climatiseur, ...)
- 7.5 La construction sera :
- soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Recommandations pour une meilleure implantation de la construction

Un recul de 4 mètres est préconisé pour permettre une possibilité d'extension de la construction sur les côtés (garage, pièce en plus) ou laisser un passage d'un véhicule vers l'arrière du terrain (3.5 mètres minimum pour un véhicule de secours). Un recul à 3 mètres serait plus contraignant dans ces deux cas de figure.

ARTICLE 1AU 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Recommandations pour une meilleure implantation des constructions

Dans le cas de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même parcelle, un recul de 20 mètres minimum est préconisé pour limiter les rapports de voisinage et les vis-à-vis. Cette recommandation concerne en particulier les habitations en second rang.

ARTICLE 1AU 9 :

EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

- 9.1 Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol totale sur la zone est limitée à 600 m²

ARTICLE 1AU 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement, à l'égout de toiture pour les toitures en pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- 10.2 La hauteur hors tout des constructions annexes isolées à l'habitation ne devra pas excéder 3.5 mètres.
- 10.3 La hauteur de la construction projetée ne pourra excéder **10 mètres sous égout** pour les toitures en pente et **11 mètres à l'acrotère** pour les toitures plates.
- Sauf dans le secteur 1AUa où la hauteur de la construction projetée ne pourra excéder **6 mètres sous égout** pour les toitures en pente et **7 mètres à l'acrotère** pour les toitures plates.
- 10.4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres sous égout pour les toitures en pente et 15 mètres à l'acrotère pour les toitures plates, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.5 Cet article ne s'applique pas aux dispositifs techniques ponctuels de faible ampleur, telles que cheminée, mats, antenne, climatiseur, cage d'ascenseurs, ...)
- 10.6 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

ARTICLE 1AU 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

Dispositions particulières

- 11.1 Les dispositions particulières de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics.
- 11.2 Matériaux et coloration
- Sont autorisées en couverture :
- Tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun et gris. Les toitures végétalisées et les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires
- 11.3 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- 11.4 Sont interdits tous pastiches d'une architecture antique (de style archaïque, classique, ...) ou étrangère à la région.

Toitures et volumes

- 11.5 La pente des toitures doit être inférieure à 35° (ou 70%). Les toits terrasses ou toitures plates sont donc autorisés. Une dérogation est établie pour les toitures mansardées (avec ligne de brisis), qui seront donc autorisées. Pour les vérandas et les annexes isolées (comme les abris de jardins, ...), pas de prescription concernant la pente ou la forme des toitures.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

Les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

Les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules (y compris vélos) correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement
- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure.

Pour information

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

ARTICLE 1AU 13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.**
- 13.3 Un traitement paysager est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 10 emplacements, en cas d'aménagement de parking de plus de 8 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- 13.4 Tout projet d'aménagement pour des opérations de plus de 1 hectare devra réserver un espace minimum de 5 % de la surface de l'opération pour la création d'un espace public ou d'espaces verts, équipés selon les besoins générés par le projet. Les surfaces relatives aux aires de jeux et les bassins de rétention paysagers sont comptabilisés dans le calcul de la surface à réserver. La moitié au moins sera disposée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

Recommandation

Les haies de clôture seront réalisées avec des essences locales et variées. Les haies monotypes de résineux sont déconseillées.

ARTICLE 1AU 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

ARTICLE 1AU 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

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

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, des chutes de blocs et des éboulements. Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur touché, une étude de sols sera utile pour déterminer les techniques à mettre en œuvre.

Cette zone est concernée par une sismicité très faible (zone de sismicité de niveau 1)

CARACTERE DE LA ZONE

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

3 sous-secteurs sont identifiés,

- Le sous-secteur Aa, correspondant à des zones non constructibles
- Le sous-secteur Aeq correspond à un site d'implantation d'activités équestres
- Le sous-secteur Av, correspondant à des zones de vergers

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf pour les clôtures nécessaires aux activités agricoles
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article A2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.3 **En secteurs Aa et Av**, toute construction nouvelle sauf celles nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de services publics

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

Dans la zone A, y compris dans les secteur Aa et Av

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, d'équipements et infrastructures publics, aux fouilles archéologiques, ou liés à des contraintes d'exploitation agricole.

Dans la zone A, (compris Aeq) excepté dans les secteurs Aa et Av

- 2.3 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- 2.4 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un ensemble de bâtiments existants de l'exploitation concernée, sur une même unité foncière.
- 2.5 Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme, ...), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme), aux unités de méthanisation et d'autres activités à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.

Dans la zone Aeq

- 2.6 **En zone Aeq**, les constructions destinées aux activités équestres et les constructions liées à cette activité, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et qu'elles soient limitées à 30% de la surface existante à la date d'opposabilité du PLU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE A 3 :
ACCES ET VOIRIE**

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation
- 3.2.4. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

**ARTICLE A 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

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

Après l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux usées agricoles

Les Eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.3 Eaux pluviales

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

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

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.

- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de :
- 10 mètres par rapport à l'emprise cadastrale des routes départementales,
 - 100 mètres par rapport à l'axe de la VR52
 - 100 mètres par rapport à l'axe de l'A30

ARTICLE A 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
- soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.
- 7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

ARTICLE A 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 :

EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation projetée est fixée à 6 **mètres** à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 9 **mètres** au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 La hauteur maximale hors-tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.4 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 10.5 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.6 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

ARTICLE A 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement

L'utilisation de matériaux naturels (bois, aspect terre cuite,...) est préconisée.

L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié

11.1 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

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

13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.

13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.

13.3 Les parcelles de vergers défrichées devront être replantées à raison d'un arbre pour 200m² de surface située en Av.

ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du Règlement du PLU et des Servites d'Utilité Publique annexées au PLU.

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

Cette zone est concernée par des glissements de terrain, des chutes de blocs et des éboulements. Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur touché, une étude de sols sera utile pour déterminer les techniques à mettre en œuvre.

Cette zone est concernée par une sismicité très faible (zone de sismicité de niveau 1).

Cette zone est concernée par une cavité naturelle désignée comme une zone d'aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

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

4 sous-secteurs sont identifiés,

- un sous-secteur Ne réservé aux équipements d'utilité publics
- un sous-secteur NI réservé aux équipements de loisirs
- un sous-secteur Nj réservé aux jardins où sont autorisés les annexes à l'habitation
- un sous-secteur Njp réservé aux secteurs de vergers où sont autorisés les abris de jardin
- un sous-secteur Nje réservé aux jardins où sont autorisés les annexes et les extensions à l'habitation
- un sous-secteur Nzh protégeant les zones humides
- un sous-secteur Nh réservé à l'habitat

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article 2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

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

Sont admis sous conditions

2.1 Dans l'ensemble de la zone N hors secteur Nzh :

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

2.1.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition :

- qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.

2.2 Dans l'ensemble de la zone N hors secteurs Ne, NI, Nj, Njp, Nje et Nzh :

2.2.1 Les abris de chasse et les constructions liés à l'exploitation forestière.

2.3 En secteur Nj, les annexes suivantes seront autorisées :

- les abris de jardins sous condition qu'ils n'excèdent pas 20m² d'emprise au sol total par unité foncière.
- les piscines sous condition qu'elles n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol total par unité foncière.

En secteur Nje, seront autorisés :

- les abris de jardins sous condition qu'ils n'excèdent pas 20m² d'emprise au sol total par unité foncière.
- les piscines sous condition qu'elles n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol total par unité foncière.
- les extensions à l'habitation dans la limite de 25 m² d'emprise au sol total par unité foncière et dans une bande maximum de 5 mètres derrière la construction principale.

En secteur Njp, les annexes suivantes seront autorisées :

- les abris de jardins sous condition qu'ils n'excèdent pas 12m² d'emprise au sol total par unité foncière.

2.4 En secteur NI, les installations et ouvrages seront autorisés à condition qu'ils répondent à une activité de loisirs. Les constructions seront uniquement autorisées sous condition qu'il s'agisse d'un équipement public ou si elles sont réputées d'utilité publique.

2.5 En secteur Nzh :

2.5.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
- dès lors qu'elles ne conduisent pas à une imperméabilisation, un remblaiement ou à un assèchement des zones humides.

2.6 En secteur Nh, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol total sur chaque secteur identifié.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

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

3.2 Accès

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

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

3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

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

3.2.4 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

1.5 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être

installées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de :
 - 10 mètres par rapport à l'emprise cadastrale des routes départementales,
 - 100 mètres par rapport à l'axe de la VR52
 - 100 mètres par rapport à l'axe de l'A30
- 6.5 En secteur Nh, la façade sur rue de la construction principale projetée doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 20 m par rapport à l'alignement.

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

- 7.1 La construction sera
 - soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1 En secteur Nh, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol total sur chaque secteur identifié

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale hors tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).

- 10.2 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.3 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.
- 10.4 Pour les sous-secteurs Nj, Nje et Njp, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3.50 m hors tout.
- Pour le secteur Nje, les extensions autorisées de la construction principale pourront dépasser cette hauteur tant qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment principal.
- 10.5 Pour le secteur Nh, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 12 m calculé du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au-dessus de l'acrotère dans le cadre d'une toiture terrasse. Dans le cas d'une toiture à la Mansard, la ligne de bris se substitue à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions annexes isolées est fixée à 4m50 maximum au faîtage, dessus de l'acrotère dans le cadre d'une toiture terrasse. Dans le cas d'une toiture à la Mansard, la ligne de bris se substitue à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.1 L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) sera préconisée.
- 11.2 Pour les secteurs N, Ni, Njp, Nzh, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune .
- 11.3 Pour les limites séparatives des secteurs Nj contigüe aux zones A, les clôtures devront assurer une perméabilité au moins ponctuellement.
- Pour les limites séparatives des secteurs Nj contigüe aux zones U, les clôtures (sauf murs de soutènement) ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées soit d'éléments végétaux, soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 1.40 mètre surmonté ou non d'un grillage (ou un dispositif à claire-voie) le tout ne dépassant pas 2.00 mètres.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 12.2 En secteur Nh, il sera prévu pour les constructions à usage d'habitation, 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher en prenant un minima de 1 place créée.
- Si un bâtiment existant est transformé en plusieurs logements, 1 place de stationnement devra être prévue par logement même s'il n'y a pas de surface de plancher.

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

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément naturel remarquable » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.

- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.

Espaces boisés Classés :

- 13.3 Les espaces boisés classés figurant au plan de règlement sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux articles en vigueur au Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1 N 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

ARTICLE 1 N 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

Eléments remarquables paysagers

Tableau des éléments remarquables paysagers qui relèvent des prescriptions suivantes (caractères à maintenir selon les distinctions de couleur) :

CARACTERE A MAINTENIR

CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

- Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m de part et d'autre des cours d'eau

CONCERNANT LES AUTRES MILIEUX ERP (Coteaux, haies, forêts, ...)

- Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune
- En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant

CONCERNANT LES EBC

- Défrichements interdits
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable

Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC

Fameck - Eléments graphiques paysagers

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	motif de la prescription
1	mélange de feuillus	EBC	N	préservation du réservoir de biodiversité
2	mélange de feuillus	EBC	N	préservation du réservoir de biodiversité
3	mélange de feuillus, hêtres, conifères, mélèzes, pins sylvestres	EBC	N	préservation du réservoir de biodiversité, de la forêt communale de Fameck et de la ZNIEFF 2
4	mélange de feuillus	EBC	N	préservation du réservoir de biodiversité et de la forêt communale de Fameck
5	mélange de feuillus	ERP	Ne	zone humide référencée par la DREAL
6	prairie permanente	ERP	NI	zone humide référencée par la DREAL
7	mélange de feuillus	ERP	NI - A	ripisylve - corridor écologique de la trame bleue
8	prairie permanente	ERP	A	zone humide référencée par la DREAL
9	prairie permanente	ERP	A	zone humide référencée par la DREAL
10	mélange de feuillus	ERP	A	amélioration du cadre paysager à proximité de la chapelle Ste-Anne