Département de la Moselle
Communauté de Communes de l'Arc Mosellan

COMMUNE DE VOLSTROFF

Plan Local d'Urbanisme

05-1 – Règlement

Approbation du PLU	DCM	14/11/2022
Mise à jour n°1	arrêté	21/07/2023
Approbation de la modification n°1	DCM	16/06/2025
Mise à jour n°2	arrêté	18/09/2025
Prescription de la modification simplifiée n°1	arrêté	03/02/2026
Approbation de la modification simplifiée n°1	DCM	

Modification simplifiée n°1 du PLU

Dossier pour avis et mise à disposition

Date de référence : février 2026

SKAPE
Innover | Optimiser | Créer
1 rue du Four - 54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54

MODE D'EMPLOI

1. PRÉSENTATION DU PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

Le rapport de présentation
Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.
Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.
Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Il définit le projet de territoire et fonde, au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les choix stratégiques de devenir du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le volet règlementaire du PLU ont pour but la concrétisation des orientations du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur le cadre de vie et les paysages, et, de manière particulière, pour urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement
Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux ;
- établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et établit des règles spécifiques aux différents secteurs composant chaque zone.

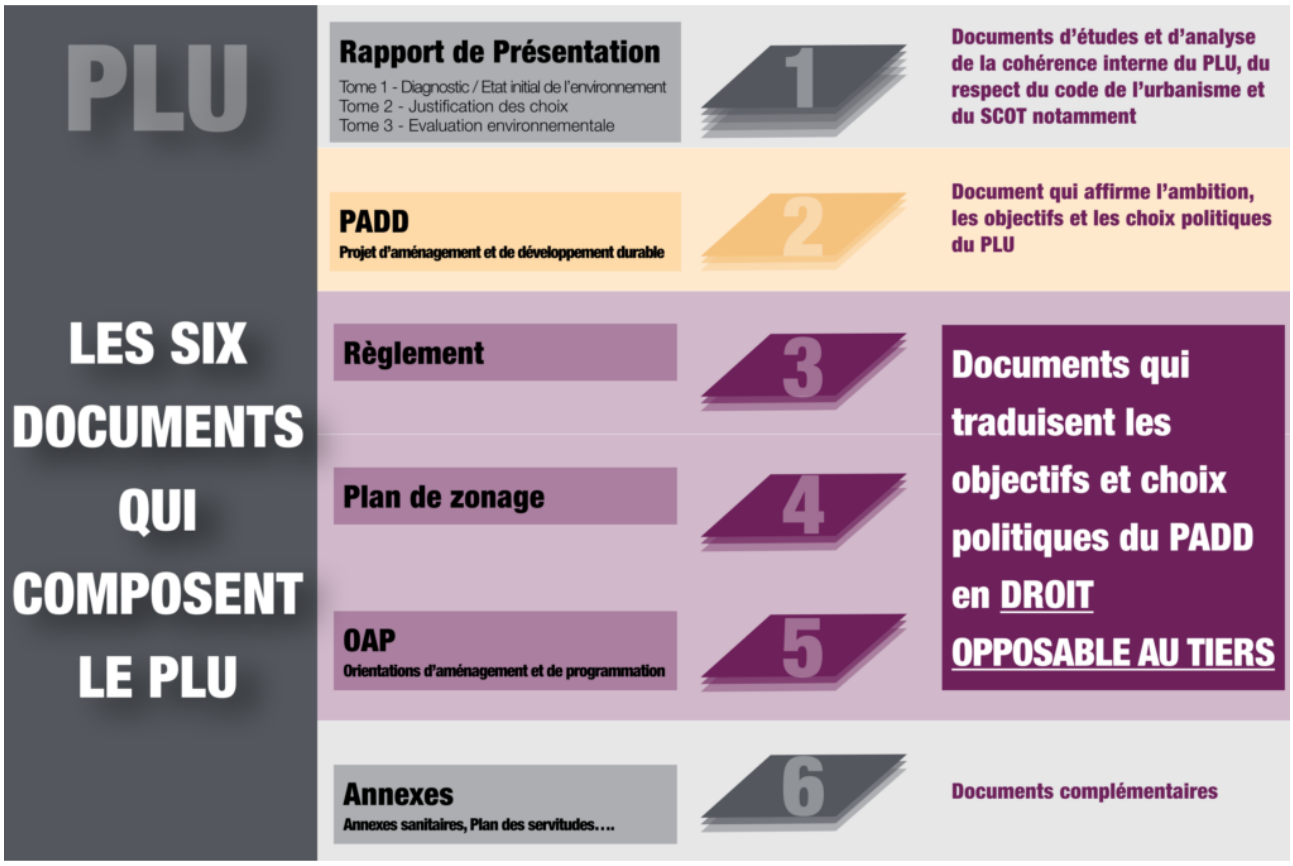
et de documents graphiques, composés :

- d'un plan de zonage du territoire et de plans annexes sur lesquels sont reportés les différents périmètres et prescriptions graphiques…
- de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs règlementaires (fonctions urbaines, hauteurs, modalités d'implantation des constructions). Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Des annexes
Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- le classement des infrastructures ;
- des annexes sanitaires, réseaux et déchets ;

• les servitudes d'utilité publique Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.



2. Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Zones du PLU	PLU 2020	Définition des secteurs du PLU 2020
Zone U Urbaine Réseaux en limite de parcelle Accessibilité de la parcelle	**Ua**	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant au noyau ancien
	Uv	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant à l'ensemble du bâti de Vinsberg
	Ub	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat** correspondant aux extensions récentes réalisées au coup par coup
	Uc	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat** correspondant aux extensions récentes réalisées principalement sous forme de lotissement
	Ue	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Equipements Publics**
	Ut	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**activités de loisirs Touristiques**
	Ux	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**activités Economiques** (artisanat, services, tertiaire et commerces)
Zone AU A Urbaniser	**1AU**	Zone **A Urbaniser** à court terme, à fonction principale d'**Habitat**
	1AUe	Zone **A Urbaniser** à court terme à fonction principale d'**Equipements Publics**
	2AU	Zone **A Urbaniser** à moyen, voire long terme, à fonction principale d'**Habitat**
Zone A Agricole	**A**	Zone **Agricole** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
	As	Zone **Agricole** correspondant au hameau de **Schell**
	Am	Zone **Agricole mutable** sur Reinange
Zone N Naturelle	**N**	Zone **Naturelle** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
	Nj	Zone **Naturelle** de type **Jardin** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique lié aux fonds de parcelles urbaines
	Nf et Nf1	Zone **Naturelle Forestière** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique (en Nf1, les abris de chasse sont autorisés)
	Ni	Zone N**aturelle Inondable** ou correspondant à une bande de 10 mètres le long des berges des cours d'eau à protéger pour le risque inondation et/ou pour la qualité des ripisylves et leur intérêt écologique
	Nt	Zone Naturelle à fonction principale d'**activités de loisirs Touristiques**

Composition du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I - Equipements et réseaux

• **ARTICLE 1 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LA VOIRIE**	L'article 1 fixe les règles relatives à la prise en compte des rejets, des réseaux d'alimentation en énergie et en communication, et des conditions de desserte par la voirie

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

• **ARTICLE 2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**	L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières

SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**	L'article 3 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.
• **ARTICLE 4 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES**	L'article 4 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.
• **ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN**	L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.
• **ARTICLE 6 : STATIONNEMENT**	L'article 6 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.
• **ARTICLE 7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES**	L'article 7 fixe les règles relatives à l'imperméabilisation des sols

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.
Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.
Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)
Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « 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 ».

Autres législations
Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et r. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

Périmètres visés aux articles R.151-52, R.151-53 du Code de l'Urbanisme
Le territoire couvert par le PLU est concerné par un ou des périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir
Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

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

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives
Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

La commune de Volstroff est concernée par les dispositions de l'arrêté SGAR n°2003-253 du 07 juillet 2003.

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

1) Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°253 en date du 07 juillet 2003 :
   - les demandes de permis de construire, d'aménager et de permis de démolir,
   - les projet de ZAC, Zones d'Aménagement Concerté,
   - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux).
2) Quelle que soit leur surface :
   - Les aménagements précédés d'une étude d'impact,
   - Les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.
   - 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 ».

Par ailleurs, en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, …) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'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. DISPOSITIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT URBAIN

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le PLU peut alors appréhender pour la commune :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,).

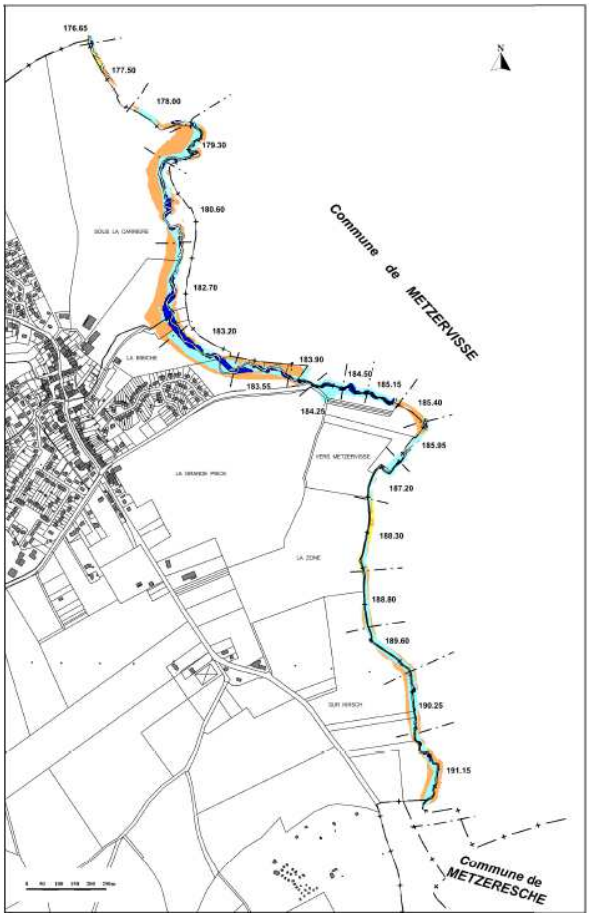
Si les enjeux liés au fonctionnement urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

La commune de Volstroff est touchée par un certain nombre de risques déclinés ci-dessous. Il est impératif pour tout projet de se reporter aux règles et prescriptions édictées pour chacun d'eux.

Risque inondation :
Volstroff est traversée par la Bibiche. Elle est concernée par un risque inondation identifié par l'étude de modélisation hydraulique de la crue centennale de la Bibiche réalisée par le bureau d'études HYDRATEC.
Ce risque est intégré dans les études de PLU et les mesures sont prises pour maîtriser l'urbanisation dans les zones à risques.

Carte extraite de l'étude de modélisation hydraulique : BE Hydratech



<u>Risque de retrait et gonflement des argiles</u>

Il s'agit d'un aléa qui ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

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. (Consultable à ce lien : https://www.moselle.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite/Risques-majeurs/Risques-Naturels-Miniers-et-Technologiques/Retrait-gonflement-des-argiles.).

La carte « retrait et gonflement des argiles » est également consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/.

La commune de Volstroff est touchée par les aléas nul à fort.

<u>Risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)</u>

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Cette réglementation est entrée en vigueur le 1er mai 2011

Volstroff est concernée par de l'aléa très faible (zone 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

<u>Risques Radon</u>

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des

lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN)
La commune de Volstroff est concernée par un potentiel de catégorie 1.
« Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont en zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de références. »

Plan Particulier d'Intervention (PPI) de la centrale nucléaire de Cattenom

La commune de Volstroff se situe dans le périmètre du PPI autour de la centrale de Cattenom. A ce titre, toute extension d'une zone urbanisée dans ce périmètre doit être compatible avec les actions de protection de la population prévue au PPI, notamment en facilitant la mise à l'abri des personnes.
Le code de la santé publique – article L1333-13 II°, ainsi que le code de la sécurité intérieure – article R741-40, imposent la mise en place :

- d'un plan d'urgence interne (PUI) élaboré par l'exploitant pour ce qui est des mesures à prendre à l'intérieur de l'établissement.

L'article L741-6 du code de la sécurité intérieure fixe l'obligation de la mise en place :

- d'un plan particulier d'intervention (PPI) se rapportant aux mesures à prendre à l'extérieur de l'établissement

Volstroff se situe dans le rayon de 20km autour de la centrale nucléaire de production d'électricité de Cattenom et est soumise à la règlementation en vigueur qui s'y rapporte.

Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

Collecte des déchets (gestionnaire : communauté de communes CCAM)

Les dispositions suivantes s'appliquent :
• Tout projet soumis à permis de construire visant à créer soit une nouvelle activité soit un nouveau logement, doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
• Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
• Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
• Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement (gestionnaire : DIMESTVO)

• Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la règlementation en vigueur.
• L'assainissement de toute construction nouvelle, dont le besoin est reconnu, est assuré par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement (gestionnaire : SIDEET)

• 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 n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

• 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 à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2.

• Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que 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.

Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement :

- Seules les éoliennes intégrées à la toiture seront autorisées dans les zones U

Territoire connecté

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ou, durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection du patrimoine bâti / Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- la démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme aux plans de zonage et/ou inclus dans les périmètres de protection des Monuments Historiques est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Protection du patrimoine naturel et paysager

Préservation de la trame bleue (abords des cours d'eau) :
En zone AU, A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de **15 mètres** des berges des cours d'eau. En zone U, ce recul est limité à 6 mètres.
Les extensions et transformations des bâtiments agricoles existants qui ne respectent pas ce recul seront autorisés à condition qu'ils ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant et qu'ils respectent un recul minimum de 6 mètres.

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
- L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et de personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Tableau présentant les prescriptions pour chaque type de végétation identifiée.

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	forêt fermée de chênes décidus purs	ERP	Nf - Nf1	Herrenbuecsh - réservoir de biodiversité participant à la trame verte
2	ripisylve - végétation hygrophile	ERP	Ni - A	Zone Humide ruisseau de la Sée - végétation rivulaire de la Sée - corridor linénaire en lien avec les trames verte et bleue participant à la stabilisation des berges et régulant les écoulements d'eau de pluie
3	ripisylve - végétation hygrophile	ERP	Ni	végétation rivulaire de bord de fossé - corridor linénaire en lien avec les trames verte et bleue régulant les écoulements d'eau de pluie
4	forêt fermée à mélange de feuillus	ERP	Nf - Nf1	Bois de Guélange - réservoir de biodiversité participant à la trame verte
5	forêt fermée à mélange de feuillus	ERP	Nf	Les Galères - réservoir de biodiversité participant à la trame verte
6	forêt fermée à mélange de conifères et de feuillus	ERP	Nf - Nf1	Bois de Schell - réservoir de biodiversité participant à la trame verte
7	forêt fermée à mélange de feuillus	ERP	Nf	Bois de Vinsberg - réservoir de biodiversité participant à la trame verte
8	forêt fermée de chênes décidus purs et de sapins ou épicéas	ERP	Nf	Le Grand Sarre - réservoir de biodiversité participant à la trame verte
9	ripisylve - végétation hygrophile	ERP	Ni - A	Zone Humide Vallée de la Bibiche et ses affluents - végétation rivulaire de la Bibiche et du fossé affluent - corridor linénaire en lien avec les trames verte et bleue participant à la stabilisation des berges et régulant les écoulements d'eau de pluie
10	végétation hygrophile	ERP	A - Nj	Zone Humide Prairies humides de Vinsberg - complexe de prairies humides et d'habitats palustres situé en bordure du Bois Pros

CARACTERE A MAINTENIR

CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

- **Travaux de réduction et 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 du ruisseau**

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

- **Travaux de réduction et 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**

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de ville.

Maillage, espaces et équipements publics

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
    - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Création d'un cheminement d'une largeur de 3 mètres	Commune	3028 m²
2	Création d'un équipement en lien avec les loisirs et/ou l'activité scolaire et périscolaire	Commune	748 m²
3	Elargissement à 7,50 mètres du chemin des Sapins (Reinange)	Commune	212 m²
4	Création d'une aire de retournement (Reinange)	Commune	209 m²
5	Création d'un bouclage de la rue des Platanes avec la place Saint-Michel d'une largeur de 2 mètres	Commune	139 m²
6	Gestion des eaux pluviales	Commune	1626 m²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :			5962 m²

Projets urbains

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000m².

Droit de Préemption Urbain

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Maîtrise de l'urbanisation en zone naturelle

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones A et N.

A travers le PLU de Volstroff , les secteurs suivants relèvent des STECAL : As, Am, Nj, Nf, Nt.

Code civil

Au présent règlement s'ajoutent les dispositions du Code civil. Il appartient au seul déclarant de s'assurer par lui-même du respect de ces dernières.

ZONE URBAINE – U

La zone **Urbaine – U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant.

Le règlement de la zone **Urbaine – U** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législation
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maitrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Risques Radon
- Risques nucléaire

Elle est composée de 7 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

Ua	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant au noyau ancien
Ub	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat** correspondant aux extensions récentes réalisées au coup par coup
Uc	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat** correspondant aux extensions récentes réalisées principalement sous forme de lotissement
Uv	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Habitat,** correspondant à l'ensemble du bâti de Vinsberg
Ue	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**Equipements Publics**
Ut	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**activités de loisirs Touristiques**
Ux	Zone **Urbaine** à fonction principale d'**activités Economiques** (artisanat, services, tertiaire et commerces)

SECTION I - Equipements et réseaux

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Applicable aux secteurs	Ua	Ub	Uc	Uv	Ue	Ut	Ux

U 1a	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX et PRISE EN COMPTE DES REJETS
Eau potable	• L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
Assainissement	• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté. • 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. • 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 règlementations en vigueur. • Eaux pluviales - 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 n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante. - 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 à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2. - Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que 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.
Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication	• Réseau d'alimentation en énergie, économie d'énergie et développement des énergies renouvelables : - Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. - Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 3 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques. - D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. • Territoire connecté : - Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées. - Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

Applicable aux secteurs	Ua	Ub	Uc	Uv	Ue	Ut	Ux

U 1b	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE
Accès	• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. • La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux. • La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation. • Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. • En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
Voirie	• Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. • Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50 d'emprise. • Dès lors qu'elles desservent plus de 2 logements, les voies à créer ou à aménager doivent avoir : - pour une voie à sens unique une emprise minimum de 3m50 ; - pour une voie à double sens une emprise minimum de 5m50. En cas d'impossibilité technique de réaliser la voirie sur une largeur de 5m50, il peut être ponctuellement dérogé à cette règle s'il est réalisé un aménagement de sécurité permettant une circulation règlementée des véhicules (par exemple un rétrécissement de chaussée avec signalisation de priorité de circulation) • Les accès, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard des conditions de visibilité (par exemple pour les parcelles d'angles choisir l'accès sur la voie la plus sécuritaire). • L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. • les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants : - en l'absence de solution permettant le maillage viaire, - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux. • Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse. • Les voies nouvelles devront prendre en compte les déplacements cyclables conformément à la règlementation en vigueur. • Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite. (L.151-38 CU).

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Applicable aux secteurs	Ua	Ub	Uc	Uv			

U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés
- Les dépôts de matériaux
- Les parkings des « véhicules et remorques » supérieurs à 3 tonnes
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- Dans une largeur de 6 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.
- Les constructions sur sous-sols ou garages enterrés dans une bande de 45 mètres par rapport aux cours d'eau
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions, et les aménagements destinés : - à l'habitat *- logement / - hébergement* - aux commerces et activités de service *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma* - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires *- bureau, industrie* - à l'exploitation agricole et forestière	• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m2. • L'industrie sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction dans la limite de 200 m² par activité représentée. • Les extensions, les transformations et les annexes techniques à usage agricole seront autorisées sous conditions d'être liées à une exploitation agricole existante et qu'elle soit à destination de stockage de matériel ou liée à la mise aux normes de l'exploitation. • Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement urbain. • L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain : - ne peut excéder 35% de la surface du terrain compris dans la zone U si le terrain à une surface supérieure à 400m². - ne peut excéder 40% de la surface du terrain compris dans la zone U si le terrain à une surface inférieure à 400m². Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 30 m² d'emprise au sol pourra être autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois. • Les éoliennes à condition d'être intégrées à la toiture

Applicable aux secteurs					Ue		

U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés
- Les dépôts de matériaux
- Les parkings des « véhicules et remorques » supérieurs à 3 tonnes
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Dans une largeur de 6 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.
- Les constructions sur sous-sols ou garages enterrés dans une bande de 45 mètres par rapport aux cours d'eau
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - aux équipements d'intérêt collectif et services publics	• sans objet

Applicable aux secteurs						Ut	

U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés
- Les dépôts de matériaux
- Les parkings des « véhicules et remorques » supérieurs à 3 tonnes
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Dans une largeur de 6 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.
- Les constructions sur sous-sols ou garages enterrés dans une bande de 45 mètres par rapport aux cours d'eau
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux commerces et activités de service *- hébergement hôtelier et touristique, cinéma*	• Les équipements sportifs, sous réserve qu'il s'agisse d'équipements de plein-air. • La construction de club-houses, abris et annexes dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 500m² supplémentaires au regard de la zone Ut à la date d'approbation du PLU. • l'hébergement hôtelier et touristique sera autorisé dans la limite de 299 lits.

Applicable aux secteurs							Ux

U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés.
- Les parkings des « véhicules et remorques » supérieurs à 3 tonnes.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- Dans une largeur de 6 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.
- Les constructions sur sous-sols ou garages enterrés dans une bande de 45 mètres par rapport aux cours d'eau.
- **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**

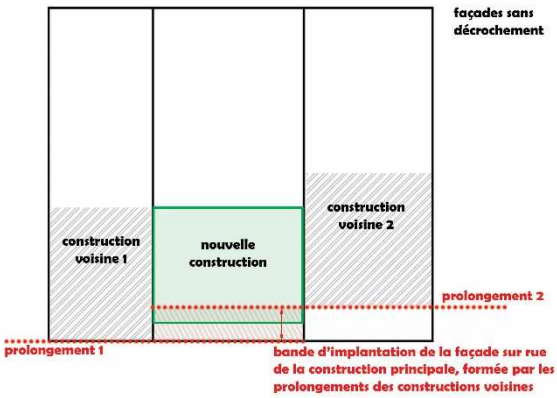
Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **aux commerces et activités de service** *- artisanat et commerce de détail,* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* - **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** *- industrie / - entrepôt / - bureau /centre des congrès et d'exposition*	• Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances dans les conditions suivantes : - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, ou l'entretien des établissements - qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités - que leur nombre soit limité à un par établissement - qu'elles soient intégrées à la construction principale d'activité ou aux bâtiments recevant les bureaux

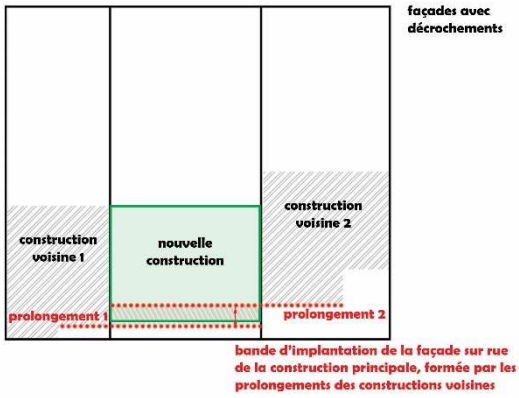
SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Applicable aux secteurs	Ua						

U 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement, (par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée).
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique :
  - une dérogation notamment concernant la pose d'isolation par l'extérieur peut être donnée selon la règlementation en vigueur.
  - un surplomb sur le domaine publique de l'isolation par l'extérieur peut également être possible avec l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public selon la règlementation en vigueur.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental
- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.
- Ne sont pas comptés comme façade de référence des constructions voisines, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.
- Si une façade de référence des constructions voisines comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte.





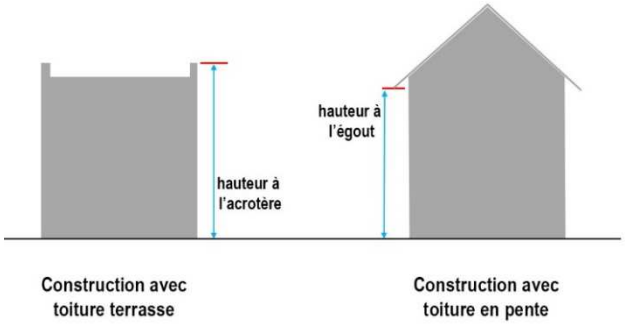
- En cas d'absence de constructions principales voisines, l'implantation de toute façade sur rue de la construction principale s'effectuera dans une bande comprise en 3m et 6m par rapport à l'alignement (limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue)
- Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions de type annexe dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions ci-dessus. Les constructions principales ne seront pas autorisées sur cette partie arrière.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade sur rue de la construction principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Par rapport aux autres emprises publics, les constructions devront :

- Soit être implantées au droit des limites
- Soit être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- soit être implantées en retrait de 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol, ainsi que pour les piscines.

Applicable aux secteurs	Ua						

U 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.
- Sur une profondeur d'au moins 10 m à partir de l'alignement, le long des limites parcellaires, ayant un point de contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, les constructions devront s'implanter :
  - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
  - Soit sur une seule limite séparative à condition que le terrain ait une largeur supérieure à 12 mètres ou dans le cas d'une parcelle d'angle. L'implantation se fera en priorité sur la limite sur laquelle il existe un pignon en attente.
- Au-delà de la profondeur de 10 à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter le long des limites parcellaire :
  - Soit au droit des limites séparatives latérales :
    - pour les constructions principales et annexes accolées sans condition
    - pour les constructions annexes isolées à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 2m50.
  - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.



- Les débords de toiture ne dépassant pas 40 cm, ne sont pas comptés dans la règle de recul.

Applicable aux secteurs		Ub					

U 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

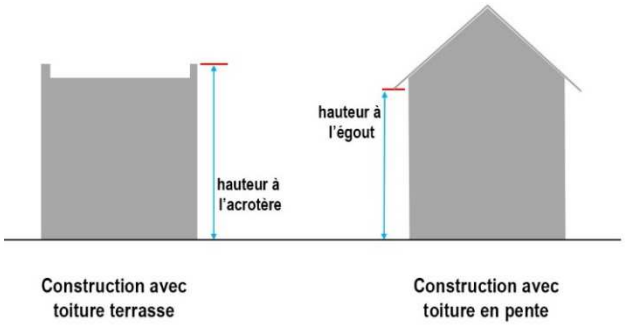
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique :
  - une dérogation notamment concernant la pose d'isolation par l'extérieur peut être donnée selon la règlementation en vigueur.
  - un surplomb sur le domaine publique de l'isolation par l'extérieur peut également être possible avec l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public selon la règlementation en vigueur.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental
- Par rapport à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique :
  - Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions principales et leurs extensions devront se situer dans une bande comprise entre 5 m et 35m.
  - Les annexes devront être implantées en recul de 5m par rapport à l'alignement des voies ouvertes au public.
- Par rapport aux autres emprises publics, les constructions devront :
  - Soit être implantées au droit des limites
  - Soit être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit être implantées en retrait de 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.

Applicable aux secteurs		Ub					

U 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donnée selon la règlementation en vigueur.
- Les constructions peuvent s'implanter le long des limites parcellaires :
  - Soit au droit des limites séparatives latérales :
    - pour les constructions principales et annexes accolées sans condition
    - pour les constructions annexes isolées à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 2m50.
  - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.



- Les débords de toiture ne dépassant pas 40 cm, ne sont pas comptés dans la règle de recul.

Applicable aux secteurs			Uc				

U 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)

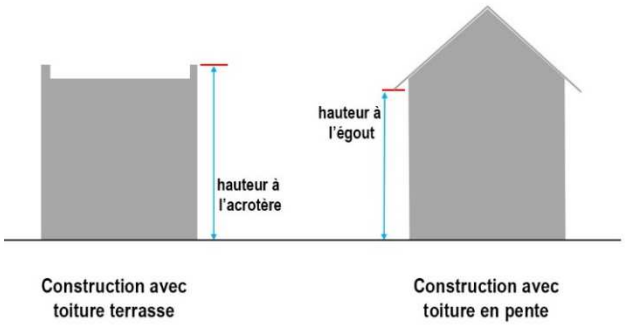
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique :
  - une dérogation notamment concernant la pose d'isolation par l'extérieur peut être donnée selon la règlementation en vigueur.
  - un surplomb sur le domaine publique de l'isolation par l'extérieur peut également être possible avec l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public selon la règlementation en vigueur.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental
- Par rapport à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique :
  - Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions principales et leurs extensions devront se situer dans une bande comprise entre 5 m et 25 m
  - Aucune extension et annexe, ne sera autorisée en avant de la ligne formée par la façade principale (façade sur rue présentant l'accès à la construction principale existante) à l'exception du sous-secteur Uc1 où les extensions seront autorisées en avant de la façade principale en respectant un recul de 5m par rapport à l'alignement.
  - Dans le sous-secteur Uc1, les façades sur rue des extensions et annexes accolées devront avoir un décalage par rapport à la façade principale (façade sur rue présentant l'accès à la construction principale existante) de la construction existante pour assurer sa mise en valeur tout en respectant les règles énoncées ci-dessus.
  - Dans le sous-secteur Uc2, concernant les constructions existantes sur 3 niveaux, les façades sur rue des extensions et annexes accolées devront être en recul par rapport à la façade principale (façade sur rue présentant l'accès à la construction principale existante) de la construction existante pour assurer sa mise en valeur tout en respectant les règles énoncées ci-dessus. Le recul autorisé sera compris entre 1m et 1,5m.
- Par rapport aux autres emprises publics, les constructions devront :
  - Soit être implantées au droit des limites
  - Soit être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit être implantées en retrait de 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.

Applicable aux secteurs			Uc				

U 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.

- Les constructions peuvent s'implanter le long des limites parcellaire :
  - Soit au droit des limites séparatives latérales :
    - pour les constructions principales et annexes accolées sans condition
    - pour les constructions annexes isolées à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 2m50.
  - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.



- Les débords de toiture ne dépassant pas 40 cm, ne sont pas comptés dans la règle de recul.

Applicable aux secteurs				Uv			

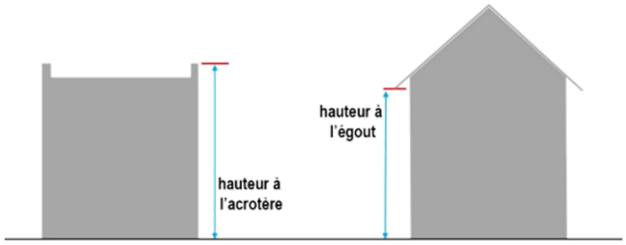
U 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental.
- Par rapport à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique :
  - Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions principales et leurs extensions devront se situer dans une bande comprise entre 10 m et 40 m
  - Les annexes devront être implantées en recul de 10m par rapport à l'alignement.
- Par rapport aux autres emprises publics, les constructions devront :
  - Soit être implantées au droit des limites
  - Soit être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit être implantées en retrait de 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique :
  - une dérogation notamment concernant la pose d'isolation par l'extérieur peut être donnée selon la règlementation en vigueur.
  - un surplomb sur le domaine publique de l'isolation par l'extérieur peut également être possible avec l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public selon la règlementation en vigueur.

Applicable aux secteurs				Uv			

U 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.
- Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
    - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
    - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur.
- Les débords de toiture ne dépassant pas 40 cm, ne sont pas comptés dans la règle de recul.



Construction avec toiture terrasse

Construction avec toiture en pente

Applicable aux secteurs					Ue		

U 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique :
  - une dérogation notamment concernant la pose d'isolation par l'extérieur peut être donnée selon la règlementation en vigueur.
  - un surplomb sur le domaine publique de l'isolation par l'extérieur peut également être possible avec l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public selon la règlementation en vigueur.

Applicable aux secteurs					Ue		

U 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.

Applicable aux secteurs						Ut	Ux

U 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

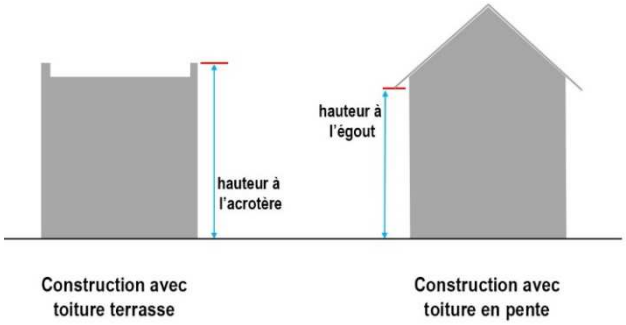
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental.
- Par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation publique :
  - Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ouvertes à la circulation publique
- Par rapport aux autres emprises publics, les constructions devront :
  - Soit être implantées au droit des limites
  - Soit être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit être implantées en retrait de 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique :
  - une dérogation notamment concernant la pose d'isolation par l'extérieur peut être donnée selon la règlementation en vigueur.
  - un surplomb sur le domaine publique de l'isolation par l'extérieur peut également être possible avec l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public selon la règlementation en vigueur.

Applicable aux secteurs						Ut	Ux

U 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.
- Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
  - à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout ou au-dessus de l'acrotère dans le cadre de toiture terrasse, du bâtiment projeté.



Applicable aux secteurs	Ua						

U 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

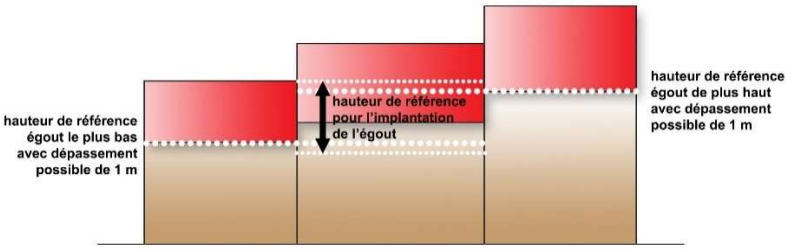
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ce règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du Terrain Naturel avant tout remaniement.
- Seules les éoliennes intégrées à la toiture seront autorisées dans une limite de dépassement de hauteur de 1m maximum par rapport à la toiture.

TOITURES

- Concernant les volumes de la construction principale et ses extensions :
  - Le faîtage doit être parallèle à la rue.
  - La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).
  - Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple).
  - La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faîtage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant.
  - 30% maximum de la toiture pourra être aménagé en terrasse ou toiture plate, à faible pente à condition d'être située sur la partie arrière de la construction principale
- Concernant les volumes des annexes, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente

HAUTEURS

- L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas.



- Dans le cas où les égouts voisins sont situés à moins de 5 mètres de hauteur ou qu'il n'y a pas d'égouts voisins, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.
- La hauteur absolue de toute annexe ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

Applicable aux secteurs		Ub					

U 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

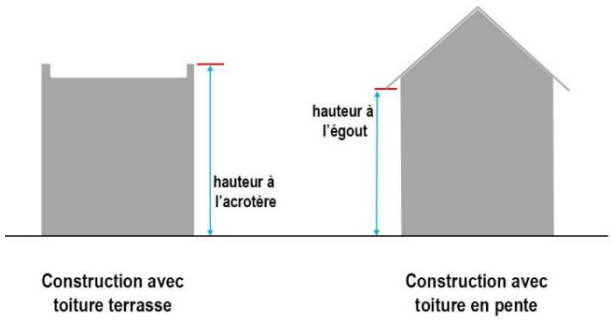
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du Terrain Naturel avant tout remaniement.
- Seules les éoliennes intégrées à la toiture seront autorisées dans une limite de dépassement de hauteur de 1m maximum par rapport à la toiture.

TOITURES

- Concernant les volumes de la construction principale :
  - Les toitures seront en pentes ou plates, les toitures de forme arrondie sont interdites.
  - Il est recommandé que le faîtage des constructions principales soit orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique.
  - Dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser de 70% celle du niveau qui lui est directement inférieur.
- Concernant les volumes des annexes, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.

HAUTEURS

- La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée :
  - à 6,5 mètres à l'égout de toiture
  - à 9.5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.
  - à 10 mètres au faitage



Applicable aux secteurs			Uc				

U 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

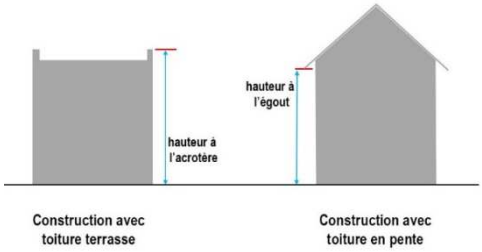
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Sauf dans le secteur Uc2, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du Terrain Naturel avant tout remaniement.
- Seules les éoliennes intégrées à la toiture seront autorisées dans une limite de dépassement de hauteur de 1m maximum par rapport à la toiture.

TOITURES

- Pour les sous-secteurs Uc1, Uc2, Uc3,
  - la volumétrie générale de la construction principale est à préserver. Il ne sera pas autorisé d'extension en hauteur modifiant la volumétrie en toiture de la construction principale existante.
- Concernant les volumes de la construction principale des autres secteurs et des constructions neuves :
  - Les toitures seront en pentes ou plates, les toitures de forme arrondie sont interdites.
  - Le faitage des constructions principales devra prioritairement être orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique (une autre orientation de faitage sera autorisée pour préserver la volumétrie générale de la rue ou de la construction existante et ainsi respecter l'orientation des faîtages des constructions existantes et voisines).
  - Dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser de 70% celle du niveau qui lui est directement inférieur.
- Sur les façades latérales, sont autorisées les constructions d'extension ou d'annexe accolée
  - sur 1 niveau ayant une toiture plate ou à 2 pans avec le faitage parallèle à la rue.
    Si la construction principale est à 3 ou 4 pans, la toiture pourra être à monopente avec la ligne de faîte collée à la façade latérale.
  - sur 2 niveaux à condition d'assurer une continuité avec la toiture de la construction principale existante (même hauteur et même pente de toiture).
    Si la construction principale est sur 3 niveaux, la toiture devra soit être plate soit être à 2 pans selon une pente identique au bâtiment existant.
- Concernant les volumes des annexes accolées et des extensions en façade arrière ainsi que des annexes isolées, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.

HAUTEURS

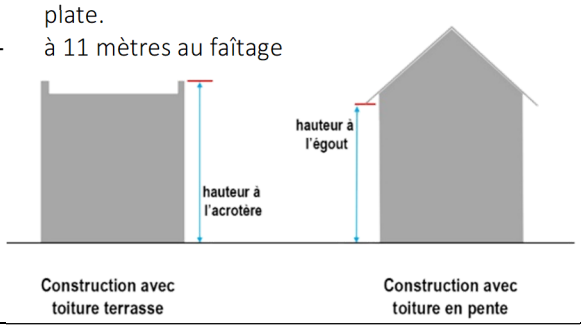
- La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée :
  - à 6,5 mètres à l'égout de toiture
  - à 9.5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate.
  - à 10 mètres au faitage



Applicable aux secteurs				Uv			

U 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- 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. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du Terrain Naturel avant tout remaniement.
- Seules les éoliennes intégrées à la toiture seront autorisées dans une limite de dépassement de hauteur de 1m maximum par rapport à la toiture.

TOITURES	HAUTEURS
• les toitures de forme arrondie sont interdites	• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : - à 6.5 mètres à l'égout de toiture - à 7.5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate. - à 11 mètres au faîtage 

Applicable aux secteurs					Ue		

U 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

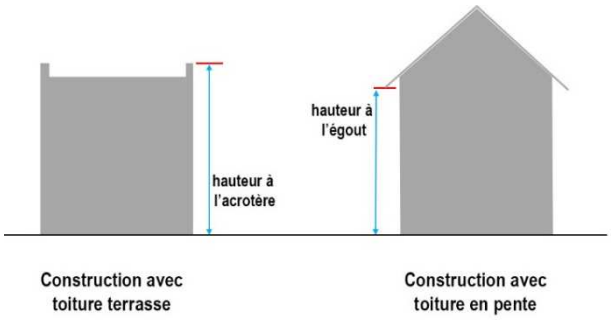
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES	HAUTEURS
• Sans Objet	• Sans Objet

Applicable aux secteurs						Ut	

U 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- 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. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES	HAUTEURS
• Sans Objet	• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : - à 6 mètres à l'égout de toiture - à 6.5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate. - à 9.5 mètres au faîtage 

Applicable aux secteurs							Ux

U 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- 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. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES	HAUTEURS
• Sans Objet	• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 12 au faîtage et 10m au-dessus de l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Applicable aux secteurs	Ua						

U 5 INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Nonobstant l'alinéa précédent, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) ainsi que les Eléments Remarquables Paysagers, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir • Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus. • Sur une même propriété, les bâtiments non contigus d'une hauteur supérieure à 3m doivent être distants au minimum de 4m.
Aspect extérieur	• Les réservoirs d'eau seront implantés de manière dissimulée. • les paraboles, climatiseurs, seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée) et ne doivent pas surplomber le domaine public. <u>couverture :</u> • Pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouge et brun sauf pour les parties de toiture aménagées en toiture terrasse, plate ou à faible pente pour lesquelles tous les matériaux sont autorisés. • Tout élément de toiture formant une saillie tel que chien assis, lucarne, … est interdit en façade avant. <u>façades :</u> • Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts. • Les bardages d'aspect plastique sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en apparent. • Les caissons de volets roulants sont interdits en applique sur la façade extérieure (volets roulants avec capteur électrique autorisé). • Le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes à savoir le beige, le gris, les couleurs ocrées et le sable.
Aménagement des clôtures et des abords	• Les clôtures éventuelles seront constituées : - soit par des haies vives, par des grilles ou grillages doublés de végétaux ou non. - soit par des murs pleins et panneaux pleins, - soit par des murs bahut ne dépassant pas 0.40 m de hauteur surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie. • Les clôtures sur rue : - ne devront pas dépasser 1.20 m. - Le long de la RD 60, dans le cas où la limite de parcelle concernée ne dispose pas d'un accès automobile à la parcelle, cette hauteur maximum ne devra pas dépasser 2m. • Les clôtures séparatives ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. • Les murs de soutènement comptent dans la hauteur de référence pour les clôtures, ils ne devront pas dépasser 0,5 mètres de hauteur en limite séparative • Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. • Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boites de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés soit :

	- A la construction - Dans la clôture (haie ou mur) - Dans un édicule en bois ou en matériaux et teintes similaires à la construction principale • 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 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales. • De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.
Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées (bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été), compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont autorisés à condition qu'ils respectent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont posés pour les toitures en pente et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
Emergences acoustiques	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Applicable aux secteurs		Ub	Uc	Uv	Ue	Ut	Ux

U 5 INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Nonobstant l'alinéa précédent, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) ainsi que les Eléments Remarquables Paysagers, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir • Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus. • Sur une même propriété, les bâtiments non contigus d'une hauteur supérieure à 3m doivent être distants au minimum de 4m.
Aspect extérieur	• Les réservoirs d'eau seront implantés de manière dissimulée. • les paraboles, climatiseurs, seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée) et ne doivent pas surplomber le domaine public. <u>façades :</u> • Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts. • Les bardages d'aspect plastique sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en apparent. • Les caissons de volets roulants sont interdits en applique sur la façade extérieure (volets roulants avec capteur électrique autorisé). • les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment.
Aménagement des clôtures et des abords	• Les clôtures éventuelles seront constituées : - soit par des haies vives, par des grilles ou grillages doublés de végétaux ou non. - soit par des murs pleins et panneaux pleins, - soit par des murs bahut ne dépassant pas 0.40 m de hauteur surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie. • Les clôtures sur rue : - ne devront pas dépasser 1.20 m. - Le long de la RD 60, dans le cas où la limite de parcelle concernée ne dispose pas d'un accès automobile à la parcelle, cette hauteur maximum ne devra pas dépasser 2m. • Les clôtures séparatives ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. • Les murs de soutènement comptent dans la hauteur de référence pour les clôtures, ils ne devront pas dépasser 0,5 mètres de hauteur en limite séparative • Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. • Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boites de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés soit : - A la construction - Dans la clôture (haie ou mur) - Dans un édicule en bois ou en matériaux et teintes similaires à la construction principale • 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 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable**.**
Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales. • De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.
Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées (bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été), compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont autorisés à condition qu'ils respectent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont posés pour les toitures en pente et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
Emergences acoustiques	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Applicable aux secteurs	Ua						

U 6 STATIONNEMENT

Destinations	Stationnement
Toutes destinations	• Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés • Il est demandé que pour les constructions nouvelles, le stationnement des vélos et des véhicules électriques soit réalisé conformément à la règlementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation. • **La référence à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,50 m² minimum.**
HABITATION	Sous destination LOGEMENT
	Véhicules motorisés : • Lors de la création de surface pour une extension de logements existants, il ne sera pas demandé de place supplémentaire. Cependant, le nombre de places existantes doit être conservé. • Ne seront pas comptabilisée les places aménagées en enfilade sauf si elles concernent un même logement. • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, générant la création de logement, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aire de stationnement permettant l'accueil **de 2 véhicules par logement créé. + 1 place visiteur par tranche de 2 logements.** • La largeur de l'accès sur la voie publique est limitée à 5m
	Sous destination HEBERGEMENT
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres en hébergement (dans les résidences ou foyers avec services, meublé de tourisme ou chambre d'hôte)
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Sous destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL ET COMMERCE DE GROS
	Véhicules motorisés : Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés entamés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires
	Sous destination RESTAURATION
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés entamés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Sous destination ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE et CINEMA
	• Pas de spécificité (règlementation générale)
	Sous destination HOTEL ET HEBERGEMENTS TOURISTIQUES
	Véhicules motorisés : Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Pas de spécificité (règlementation générale)
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Sous destination BUREAUX, ACTIVITES DE SERVICES ET INDUSTRIE
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés entamés de surface de plancher.

Applicable aux secteurs		Ub	Uc	Uv	Ue	Ut	Ux

U 6 STATIONNEMENT

Destinations	Stationnement
Toutes destinations	• Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés • Il est demandé que pour les constructions nouvelles, le stationnement des vélos et des véhicules électriques soit réalisé conformément à la règlementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation. • **La référence à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,50 m² minimum.**
HABITATION	Sous destination LOGEMENT
	Véhicules motorisés : • Lors de la création de surface pour une extension de logements existants, il ne sera pas demandé de place supplémentaire. Cependant, le nombre de places existantes doit être conservé. • Ne seront pas comptabilisée les places aménagées en enfilade sauf si elles concernent un même logement. • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, **générant la création de logement,** il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 3 véhicules **par logement créé**. • La largeur de l'accès sur la voie publique est limitée à 5m
	Sous destination HEBERGEMENT
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres en hébergement (dans les résidences ou foyers avec services, meublé de tourisme ou chambre d'hôte)
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Sous destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL ET COMMERCE DE GROS
	Véhicules motorisés : • Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés entamés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires.
	Sous destination RESTAURATION
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés entamés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Sous destination ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE et CINEMA
	• Pas de spécificité (règlementation générale)
	Sous destination HOTEL ET HEBERGEMENTS TOURISTIQUES
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Pas de spécificité (règlementation générale)
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Sous destination BUREAUX, ACTIVITES DE SERVICES ET INDUSTRIE
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés entamés de surface de plancher.

Applicable aux secteurs	Ua	Ub	Uc	Uv	Ue	Ut	Ux

U 7 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ZONE A URBANISER – AU

La zone **à Urbaniser – AU** concerne l'ensemble du tissu urbain en extension.

Le règlement de la zone **A Urbaniser – AU** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législation
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maitrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Risques Radon
- Risques nucléaire

Elle est composée de 3 secteurs :

1AU	Zone **A Urbaniser** à court terme à fonction principale d'**Habitat**
1AUe	Zone **A Urbaniser** à court terme à fonction principale d'**Equipements Publics**
2AU	Zone **A Urbaniser** à long terme à fonction principale d'**Habitat** (réserve foncière qui nécessite une modification pour passer en 1AU et être constructible)

SECTION I - Equipements et réseaux

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Applicable aux secteurs	1AU	1AUe	2AU
AU 1a	**CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX et PRISE EN COMPTE DES REJETS**		
Eau potable	• L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.		
Assainissement	• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté. • 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. • 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 règlementations en vigueur. • Eaux pluviales - 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 n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante. - 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 à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2. - Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que 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. - Lors de la construction d'un nouveau bâtiment recevant du logements (les réhabilitations, restructurations de bâtiments existants ne sont pas concernés), il devra à minima être installé une cuve de rétention d'eau de pluie de 3m², sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.
Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication	• Réseau d'alimentation en énergie, économie d'énergie et développement des énergies renouvelables - Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. - Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 3 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques. - D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. • Territoire connecté - Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées. • Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

Applicable aux secteurs	1AU	1AUe	2AU

AU 1b	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE
Accès	• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. • La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux. • La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation. • Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. • En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
Voirie	• Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. • Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50 d'emprise. • Dès lors qu'elles desservent plus de 2 logements, les voies à créer ou à aménager doivent avoir : - Pour une voie à sens unique une emprise minimum de 3m50 - Pour une voie à double sens une emprise minimum de 5m50 • Les accès, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard des conditions de visibilité (par exemple pour les parcelles d'angles choisir l'accès sur la voie la plus sécuritaire). • L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. • Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, • les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants : - en l'absence de solution permettant le maillage viaire, - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux. • La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent. • Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse. • Les voies nouvelles devront prendre en compte les déplacements cyclables conformément à la règlementation en vigueur. • Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite. (L.151-38 CU)

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Applicable aux secteurs	1AU		

AU 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- Les installations classées soumises à autorisation
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - à l'habitat *- logement / - hébergement* - aux commerces et activités de service *- artisanat et commerce de détail,* *- restauration* *- commerce de gros,* *- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,* *- hébergement hôtelier et touristique* - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires *- bureau*	• L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone à l'exception des équipements d'infrastructure sont admises 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. • L'artisanat et le commerce, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 100 m² Les annexes isolées sous réserve d'être liés à des habitations existantes, en projet, ou construite simultanément, sises sur la même unité foncière.

Applicable aux secteurs		1AUe	

AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- Les installations classées soumises à autorisation
- **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	• Sans Objet

Applicable aux secteurs			2AU

AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les déchets de toute nature y compris agricoles et industriels
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature (qu'ils comportent ou non des installations classées) s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- Les installations classées soumises à autorisation
- **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics**	• Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition d'être compatibles avec un futur aménagement de la zone.

SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Applicable aux secteurs	1AU		

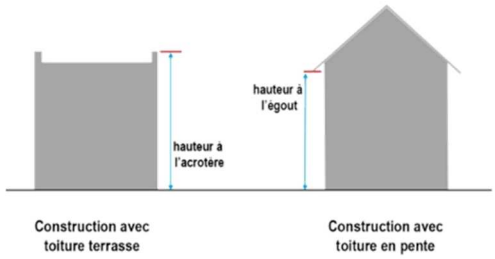
AU 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental
- Par rapport à l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique :
  - La façade sur rue de toute construction nouvelle devra s'implanter à 5 mètres de recul minimum par rapport à l'alignement
    Dans le cas d'une parcelle d'angle, le recul minimum pourra être ramené à 3 m sur la façade ou les façades qui ne bénéficie(nt) pas de l'accès principal à la construction.
  - Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale (façade sur rue présentant l'accès à la construction principale existante) et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvent ou « carport » qui sont autorisées, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 2,5m.
- Par rapport aux autres emprises publics, les constructions devront :
  - Soit être implantées au droit des limites
  - Soit être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit être implantées en retrait de 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.

Applicable aux secteurs	1AU		

AU 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Le long des limites parcellaires, les constructions et leurs extensions devront s'implanter :
  - soit en limite
  - soit en retrait de 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou au sommet de l'acrotère du bâtiment projeté.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.



Applicable aux secteurs		1AUe	

AU 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental.
- En agglomération, la façade sur rue de toute construction nouvelle y compris à destination d'intérêt collectif et services publics devra s'implanter à 5 mètres de recul minimum par rapport à la RD.

Applicable aux secteurs		1AUe	

AU 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.

Applicable aux secteurs			2AU

AU 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Hors agglomération le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental.

Applicable aux secteurs			2AU

AU 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.

Applicable aux secteurs	1AU		

AU 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

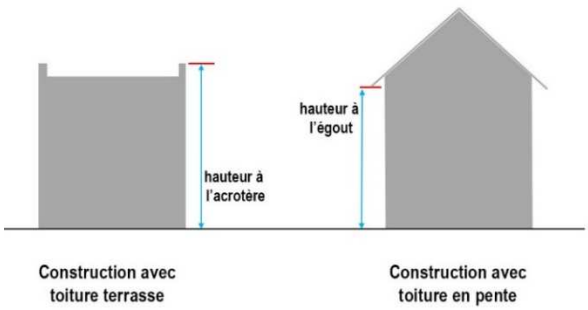
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES

- Concernant les volumes de la construction principale :
  - Les toitures seront en pentes ou plates, les toitures de forme arrondie sont interdites.
  - Il est recommandé que le faîtage des constructions principales soit orienté est/ouest de façon à valoriser l'architecture bioclimatique.
  - Dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser de 70% celle du niveau qui lui est directement inférieur.
- Concernant les volumes des annexes, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente

HAUTEURS

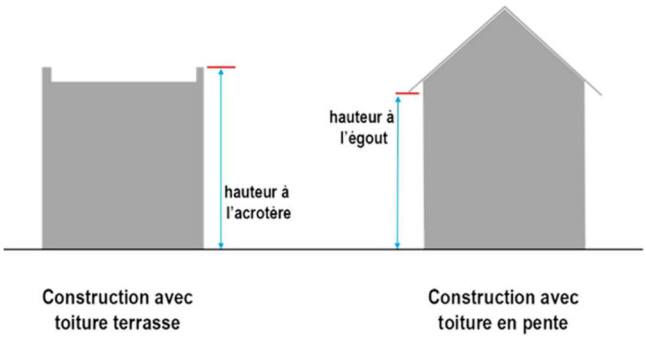
- Dans une bande de 50 mètres comptée depuis l'alignement de la RD60, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée :
  - **à 9 mètres à l'égout de toiture** par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
  - **à 11 mètres à l'acrotère** dans le cas d'une toiture plate
  - **à 12 mètres au faîtage** par rapport au terrain naturel avant tout remaniement
- Dans les autres cas, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée :
  - **à 8 mètres à l'égout de toiture** par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
  - **à 10 mètres à l'acrotère** dans le cas d'une toiture plate
  - **à 11 mètres au faîtage** par rapport au terrain naturel avant tout remaniement
- La hauteur absolue de toute annexe isolée ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- La hauteur absolue des structures légères et carport construits dans la bande comprise en 0 et 5 m par rapport à l'alignement ne pourra dépasser 2.5 m hors tout, toutes superstructures comprises



Applicable aux secteurs		1AUe	

AU 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- 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. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES	HAUTEURS
• Les toitures seront en pentes ou plates, les toitures de forme arrondie sont interdites.	• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : - **à 8 mètres à l'égout de toiture** par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. - **à 10 mètres à l'acrotère** dans le cas d'une toiture plate - **à 11 mètres au faîtage** par rapport au terrain naturel avant tout remaniement 

Applicable aux secteurs			2AU

AU 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- 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. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES	HAUTEURS
• Sans Objet.	• Sans Objet.

Applicable aux secteurs	1AU	1AUe	2AU

AU 5 INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Intégration architecturale et paysagère des projets

Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Nonobstant l'alinéa précédent, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) ainsi que les Eléments Remarquables Paysagers, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir • Sur une même propriété, les bâtiments non contigus d'une hauteur supérieure à 3m doivent être distants au minimum de 4m.
Aspect extérieur	• Les réservoirs d'eau seront implantés de manière dissimulée. • les paraboles, climatiseurs, seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée) et ne doivent pas surplomber le domaine public. <u>façades :</u> • Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts. • Les bardages d'aspect plastique sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en apparent. • Les caissons de volets roulants sont interdits en applique sur la façade extérieure (volets roulants avec capteur électrique autorisé). • les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment.
Aménagement des clôtures et des abords	• Les clôtures éventuelles seront constituées : - soit par des haies vives, par des grilles ou grillages doublés de végétaux ou non . - soit par des murs pleins et panneaux pleins, - soit par des murs bahut ne dépassant pas 0.40 m de hauteur surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie. • Les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1.20 m. • Les clôtures séparatives ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. • Les murs de soutènement comptent dans la hauteur de référence pour les clôtures, ils ne devront pas dépasser 0,5 mètres de hauteur en limite séparative • Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. • Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc…) et les boites de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés soit : - A la construction - Dans la clôture (haie ou mur) - Dans un édicule en bois ou en matériaux et teintes similaires à la construction principale • 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 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales. • De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.
Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées (bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été), compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont autorisés à condition qu'ils respectent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont posés pour les toitures en pente et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
Emergences acoustiques	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Applicable aux secteurs	1AU	1AUe	2AU
AU 6	**STATIONNEMENT**		
Destinations	**Stationnement**		
Toutes destinations	• Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. • Il est demandé que pour les constructions nouvelles, le stationnement des vélos et des véhicules électriques soit réalisé conformément à la règlementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation. • **La référence à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,50 m² minimum.**		
HABITATION	Sous destination LOGEMENT		
	Véhicules motorisés : • Lors de la création de surface pour une extension de logements existants, il ne sera pas demandé de place supplémentaire. Cependant, le nombre de places existantes doit être conservé. • Ne seront pas comptabilisée les places aménagées en enfilade sauf si elles concernent un même logement. • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, **générant la création de logement,** il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil : - Pour les logements collectifs : o 1 pièce : 1 emplacement o 2 à 3 pièces : 1.5 emplacement o 4 à 5 pièces : 2 emplacements o 6 pièces et plus : 3 emplacements - Pour les maisons individuelles : 3 emplacements		
	Sous destination HEBERGEMENT		
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres en hébergement (dans les résidences ou foyers avec services, meublé de tourisme ou chambre d'hôte)		
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Sous destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL ET COMMERCE DE GROS		
	Véhicules motorisés : • Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés entamés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires.		
	Sous destination RESTAURATION		
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés entamés de surface de plancher de salle de restaurant.		
	Sous destination ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE et CINEMA		
	• Pas de spécificité (règlementation générale)		
	Sous destination HOTEL ET HEBERGEMENTS TOURISTIQUES		
	Véhicules motorisés : Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	• Pas de spécificité (règlementation générale)		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Sous destination BUREAUX, ACTIVITES DE SERVICES ET INDUSTRIE		
	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés entamés de surface de plancher.		

Applicable aux secteurs	1AU	1AUe	2AU

AU 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

SECTEUR	PLT Coefficient de surface Pleine Terre	CBS Coefficient de Biotope par Surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE PLEINE TERRE (PLT)
Ensemble de la zone AU	0.3	0.4	• L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) **supérieur ou égal** aux valeurs indiquées ci-contre. - La réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise au coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface	
Espaces verts en pleine terre	**1**
Surfaces semi-ouvertes	**0,5**
Surfaces imperméabilisées extérieures	**0**
Surfaces imperméabilisées bâties	**0**
Arbres à hautes-tiges	**1 arbre équivaut à 50m²**
Haies	**1ml équivaut à 1m²**
Toitures ou terrasses végétalisées	**0,2**
Murs végétaux	**0,2**

Nota : se reporter la définition des types de surfaces ci-après

EXEMPLE DE CALCUL / Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		**surface par type en m²**	**surface éco aménagée**	
Espaces verts en pleine terre	1	**170**	170	**280**
Surfaces semi-ouvertes	0,5	100	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100	0	
Arbres à hautes-tiges (1 arbre équivaut à 50m²)	1	50	50	
haies (on considère une largeur de 1m pour la haie, 1ml équivaut à 1m²)	10	1	10	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0	0	
Murs végétaux	0,2	0	0	
surface totale de la parcelle		**420**		
calcul du Coefficient de Surface Pleine Terre - PLT	**espaces verts en pleine terre / surface de la parcelle**			**0,40**
calcul du Coefficient de Biotope par Surface - CBS	**surface éco-aménagée / surface de la parcelle**			**0,67**

Définition des types de surfaces :

- **Les surfaces imperméables et peu perméables** (coefficient 0 pour le calcul du coefficient de biotope) ;

- **Les surfaces semi perméables** (coefficient 0 ,5 pour le calcul du coefficient de biotope) ;

- **Les surfaces perméables que nous pourrons considérer comme pleine terre** pour le coefficient de biotope soit coefficient 1

- Les dispositifs ci-dessous qui mixent pleine terre et support plastique, dalle béton ou pavés ne pourront être considérés comme pleine terre qu'à la condition d'avoir une proportion :
surface enherbée pleine terre > à la surface du dispositif employé.

ZONE AGRICOLE – A

La zone **Agricole – A** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le règlement de la zone **Agricole – A** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législation
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maitrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa nul et moyen)
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Risques Radon
- Risques nucléaire

Elle est composée de 2 secteurs :

A	Zone **Agricole** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
As	Zone **Agricole** correspondant au hameau de Schell ou les constructions à destination d'habitat privé sont autorisées pour valoriser le patrimoine
Am	Zone **Agricole mutable** sur Reinange

SECTION I - Equipements et réseaux

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Applicable aux secteurs	A	As	Am

A	1a	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX et PRISE EN COMPTE DES REJETS

Eau potable	• L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement	• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
	• 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.
	• 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 règlementations en vigueur.
	• Eaux pluviales
	- 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 n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
	- 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 à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2.
	- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que 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.
Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication	• Réseau d'alimentation en énergie, économie d'énergie et développement des énergies renouvelables - Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. - Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 3 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques. - D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. • Territoire connecté - Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées. • Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

Applicable aux secteurs	A	As	Am
A 1b	**CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**		
Accès	• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. • La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux. • La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation. • Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. • En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.		
Voirie	• Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. • Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50 d'emprise. • Dès lors qu'elles desservent plus de 2 logements, les voies à créer ou à aménager doivent avoir : - Pour une voie à sens unique une emprise minimum de 3m50 - Pour une voie à double sens une emprise minimum de 5m50 • Les accès, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard des conditions de visibilité (par exemple pour les parcelles d'angles choisir l'accès sur la voie la plus sécuritaire). • L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. • les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants : - en l'absence de solution permettant le maillage viaire, - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux. • Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse. • Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite. (L.151-38 CU)		

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Applicable aux secteurs	A		

A 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les dépôts de ferraille, de gravats, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- Dans une largeur de 15 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.
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées - à l'exploitation agricole et forestière - aux équipements d'intérêts collectif et services publics • L'extension et les annexes des constructions existantes destinées à l'habitat	• Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics à conditions : - qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site. - ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. - ou qu'elles favorisent ou participent à l'amélioration des déplacements en mode doux • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur implantation respecte la réglementation en vigueur • 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 des bâtiments existants de l'exploitation concernée sauf contraintes techniques particulières. • Les constructions, installations, aménagement et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'il soit lié à l'activité exercée par une entreprise ou un exploitant agricole et qu' il soit situé à moins de 100m (sauf contrainte technique particulière d'un bâtiment agricole existant) • Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur. • Les dépôts de matériaux sous conditions d'être liée et à proximité d'une exploitation agricole. Ils devront être protégés visuellement par des haies ou un autre dispositif depuis le domaine public • Sont autorisées, pour les habitations autorisées dans la zone ou des habitations existantes disposant d'une emprise au sol supérieure à 50 mètres carrés au moment de l'approbation du PLU et disposant également de l'eau potable (y compris les eaux contrôlées de sources ou de puits) et de l'électricité (y compris d'origine photovoltaïque), - les extensions dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m2 ou d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU - la création ou l'extension d'annexes à la condition que la distance séparant la ou les dites annexes de l'habitation de référence soit inférieure à 30 mètres et que l'emprise au sol totale supplémentaire de la ou des dites annexes ne dépasse pas de 30 m2 par rapport à son ou leurs emprises au sol existantes au moment de l'approbation du PLU • Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques. Le défrichement peut être soumis à autorisation conformément à l'arrêté préfectoral n°2017-DDT-SABE-NPN – n°62 en date du 18 octobre 2017 ainsi qu'au titre du code de l'environnement.

Applicable aux secteurs		As	

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les dépôts de ferraille, de gravats, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Toute construction est interdite à moins de ~~30~~ 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- Dans une largeur de 15 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.
- **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** • Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés - **à l'exploitation agricole et forestière** - **à l'habitat** *- logement / - hébergement*	• Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics à conditions : - qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site. - ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. - ou qu'elles favorisent ou participent à l'amélioration des déplacements en mode doux • Les extensions, les transformations et les annexes techniques à usage agricole seront autorisées sous conditions d'être liées à une exploitation agricole existante et de respecter la règlementation en vigueur. • Les constructions à usage d'habitat seront autorisées dans la limite de 200m² d'emprise au sol par construction. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant cette surface il sera autorisé une extension maximum de 30m² • Les annexes isolées à l'habitation seront autorisées dans la limite de 30m² par unité foncière. • Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, aux fouilles archéologiques ou aux destinations autorisées dans la zone.

Applicable aux secteurs			Am

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les dépôts de ferraille, de gravats, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- Dans une largeur de 15 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.
- **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• La création, l'extension de constructions et les installations et aménagements destinées : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** • Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés - **à l'exploitation agricole et forestière** • Le changement de destination et les aménagements destinés - **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** *- industrie, entrepôts et bureaux*	• Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics à conditions : - ou qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site. - ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. - ou qu'elles favorisent ou participent à l'amélioration des déplacements en mode doux • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur implantation respecte la réglementation en vigueur • Les constructions, installations, aménagement et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'il soit lié à l'activité exercée par une entreprise ou un exploitant agricole et qu' il soit situé à moins de 100m (sauf contrainte technique particulière d'un bâtiment agricole existant) • Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur. • Les dépôts de matériaux et stockage aérien sous conditions d'être liée à une activité autorisée sur le secteur. Ils devront être protégés visuellement par un élément végétal ou une clôture • L'industrie sera autorisée uniquement sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction • Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux destinations autorisées dans la zone.

SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Applicable aux secteurs	A		Am

A 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.
- Toute construction devra s'implanter au minimum :
  - à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins
  - à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental

Applicable aux secteurs	A		Am

A 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

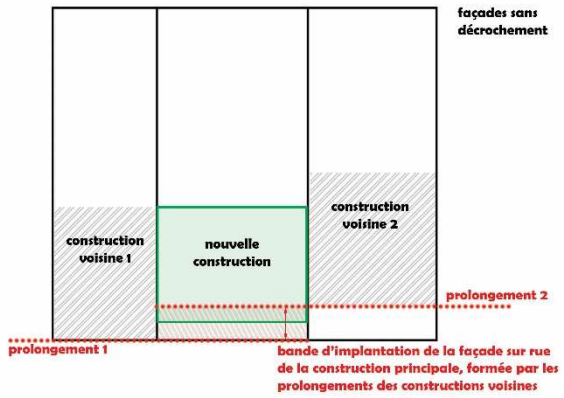
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.

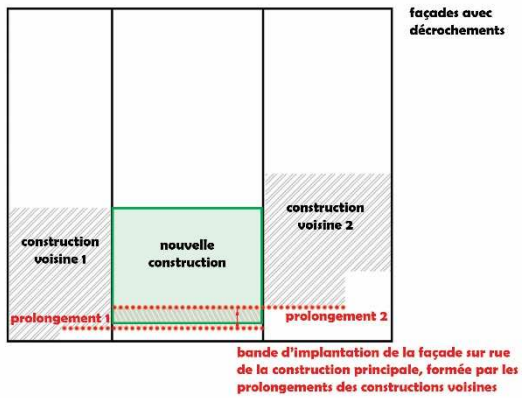
Applicable aux secteurs		As	

A 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Toute construction devra s'implanter au minimum à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.
- La façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.
- Ne sont pas comptés comme façade de référence des constructions voisines, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.
- Si une façade de référence des constructions voisines comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte ~~de la voisine~~.





- En cas d'absence de constructions principales voisines ~~sur les fronts voisins~~, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :
  - dans une bande comprise en 3m et 6m par rapport à l'alignement (limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue)
- Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions de type annexe dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions ci-dessus. Les constructions principales ne seront pas autorisées sur cette partie arrière.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade sur rue de la construction principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
- Par rapport aux autres emprises publics, les constructions devront :
  - Soit être implantées au droit des limites
  - Soit être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
  - soit être implantées en retrait de 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.

Applicable aux secteurs		As	

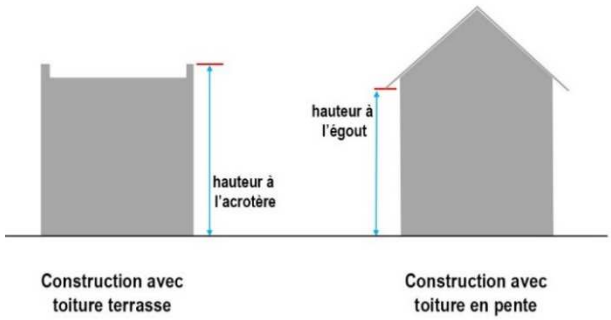
A 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- Les extensions et transformations mesurées 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.
- sur une profondeur d'au moins 10 m à partir de l'alignement, le long des limites parcellaires, ayant un point de contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, les constructions devront s'implanter :
  - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
  - Soit sur une seule limite séparative à condition que le terrain ait une largeur supérieure à 12 mètres ou dans le cas d'une parcelle d'angle. L'implantation se fera en priorité sur la limite sur laquelle il existe un pignon en attente.

- Au-delà de la profondeur de 10 à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter le long des limites parcellaire :
  - Soit au droit des limites séparatives latérales :
    - pour les constructions principales et annexes accolées sans condition
    - pour les constructions annexes isolées à la condition que leur hauteur ne dépasse pas 2m50.

  - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées, dépendances, abris et garages, ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol ainsi que pour les piscines.

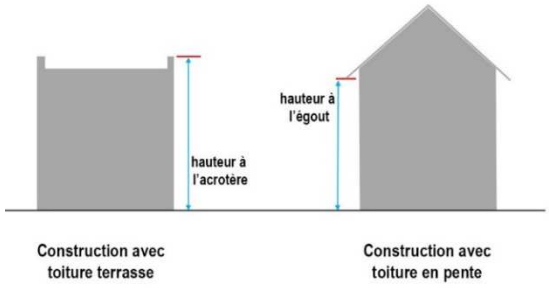


- Les débords de toiture ne dépassant pas 40 cm, ne sont pas comptés dans la règle de recul.

Applicable aux secteurs	A		Am

A 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- 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. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES	HAUTEURS
• Sans Objet	• La hauteur absolue de toute annexe ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise. • La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée : - à 9m au faîtage - à 9m à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate. 

Applicable aux secteurs		As	

A 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

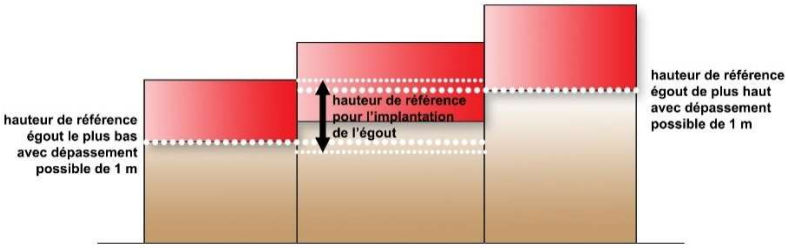
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES

- Concernant les volumes de la construction principale et ses extensions :
  - Le faîtage doit être parallèle à la rue.
  - La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).
  - Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple).
  - La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faîtage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant.
  - 30% maximum de la toiture pourra être aménagé en terrasse ou toiture plate, à faible pente à condition d'être située sur la partie arrière de la construction principale
- Concernant les volumes des annexes, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente

HAUTEURS

- L'égout des constructions doit s'inscrire dans la ligne de hauteur des égouts des constructions immédiatement voisines, ceci avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre au regard de l'égout voisin ou bien le plus haut ou bien le plus bas.



- Dans le cas où les égouts voisins sont situés à moins de 5 mètres de hauteur ou qu'il n'y a pas d'égouts voisins, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.
- La hauteur absolue de toute annexe ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

Applicable aux secteurs	A		Am

A 5	INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE Intégration architecturale et paysagère des projets
Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Nonobstant l'alinéa précédent, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) ainsi que les Eléments Remarquables Paysagers, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir. • Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus. • Sur une même propriété, les bâtiments non contigus d'une hauteur supérieure à 3m doivent être distants au minimum de 4m.
Aspect extérieur Pour les bâtiments d'exploitation agricole	<u>façades :</u> • Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites • L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, …) est préconisée. L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.
Aspect extérieur Pour les logements	<u>couverture :</u> • Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la tuile traditionnelle terre cuite et la coloration verte. <u>façades :</u> • Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites. • L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, …) est préconisée. L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.
Aménagement des clôtures et des abords	• Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs bahut seront interdits • 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 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales. • De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.
Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées (bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été), compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. • Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont

	autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans le volume et la pente de la toiture pour les toitures en pente et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
Emergences acoustiques	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Applicable aux secteurs		As	

A 5	INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
	Intégration architecturale et paysagère des projets
Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Nonobstant l'alinéa précédent, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) ainsi que les Eléments Remarquables Paysagers, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir. • Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus. • Sur une même propriété, les bâtiments non contigus d'une hauteur supérieure à 3m doivent être distants au minimum de 4m.
Aspect extérieur Pour les bâtiments d'exploitation agricole	<u>façades :</u> • Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites • L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, …) est préconisée. L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.
Aspect extérieur Pour les logements	<u>couverture :</u> • Pour la construction principale, la couverture aura un aspect de tuile terre cuite dans les tons rouge. • Tout élément de toiture formant une saillie tel que chien assis, lucarne, … est interdit en façade avant. <u>façades :</u> • Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites. • Le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes à savoir le beige, le gris, les couleurs ocrées et le sable.
Aménagement des clôtures et des abords	• Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs bahut seront interdits • 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 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales. • De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.
Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées (bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été), compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

	• Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, pompes à chaleur sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent dans le volume et la pente de la toiture pour les toitures en pente et dans le cas des toitures plates qu'ils soient dissimulés par la hauteur de l'acrotère. • Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition avec la façade qui se rapporte au pan de toiture. Ainsi, il sera privilégié une implantation en bandeau plutôt que selon un élément isolé.
Emergences acoustiques	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Applicable aux secteurs	A		Am

A 6	STATIONNEMENT
Destinations	**Stationnement**
Toutes destinations	• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Applicable aux secteurs		As	

A 6	STATIONNEMENT
Destinations	**Stationnement**
Toutes destinations	• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
HABITATION	• lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, générant la création de logement, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aire de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé. + 1 place visiteur par tranche de 2 logements.

Applicable aux secteurs	A	As	Am

A 7	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ZONE NATURELLE – N

La zone Naturelle **– N** est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

Le règlement de la zone Naturelle **– N** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législation
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maitrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de se reporter aux annexes du PLU. La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- le risque inondation
- le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa nul et moyen)
- le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Risques Radon
- Risques nucléaire

Elle est composée de 5 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

N	Zone **Naturelle** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
Nj	Zone **Naturelle** de type **Jardin** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique lié aux fonds de parcelles urbaines
Nf et Nf1	Zone **Naturelle Forestière** à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique (en Nf1, les abris de chasse sont autorisés)
Ni	Zone N**aturelle Inondable** ou correspondant à une bande de 10 mètres le long des berges des cours d'eau à protéger pour le risque inondation et/ou pour la qualité des ripisylves et leur intérêt écologique
Nt	Zone Naturelle à fonction principale d'**activités de loisirs Touristiques**

SECTION I - Equipements et réseaux

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Applicable aux secteurs	N	Nj	Nf et Nf1	Ni	Nt

N 1a	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX et PRISE EN COMPTE DES REJETS
Eau potable	• L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
Assainissement	• L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté. • 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. • 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 règlementations en vigueur. • Eaux pluviales - 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 n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante. - 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 à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2. - Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que 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.
Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication	• Réseau d'alimentation en énergie, économie d'énergie et développement des énergies renouvelables - Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. - Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 3 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques. - D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. • Territoire connecté - Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées. • Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

Applicable aux secteurs	N	Nj	Nf et Nf1	Ni	Nt

N 1b	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE
Accès	• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. • La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux. • La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation. • Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. • En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
Voirie	• Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. • Dans tous les cas, les voies et accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies soit un minimum de 3m50 d'emprise. • Dès lors qu'elles desservent plus de 2 logements, les voies à créer ou à aménager doivent avoir : - Pour une voie à sens unique une emprise minimum de 3m50 - Pour une voie à double sens une emprise minimum de 5m50 • Les accès, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard des conditions de visibilité (par exemple pour les parcelles d'angles choisir l'accès sur la voie la plus sécuritaire). • L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. • les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants : - en l'absence de solution permettant le maillage viaire, - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux. • Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse. • Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite. (L.151-38 CU)

SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Applicable aux secteurs	N				

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 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.

  Cette distance est portée à 15 mètres pour la zone Ni
- Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - à l'exploitation agricole et forestière	• Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les aménagements, installations et constructions à condition : - qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site. - ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. - ou qu'elles favorisent ou participent à l'amélioration des déplacements en mode doux

Applicable aux secteurs		Nj			

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 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.

  Cette distance est portée à 15 mètres pour la zone Ni.
- Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt.
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - à l'*annexe à l'habitation* - aux équipements d'intérêt collectif et services publics	• Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.

Applicable aux secteurs			Nf et Nf1		

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 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.

  Cette distance est portée à 15 mètres pour la zone Ni
- Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - à l'exploitation forestière - En Nf1 : la création d'abris de chasse	• Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les aménagements, installations et constructions à condition : - qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site. - ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. - ou qu'elles favorisent ou participent à l'amélioration des déplacements en mode doux • En Nf1, les abris de chasse seront autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale et une seule unité par lot de chasse.

Applicable aux secteurs				Ni	

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 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.

  Cette distance est portée à 15 mètres pour la zone Ni
- Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - aux équipements d'intérêt collectif et services publics	• Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les aménagements, installations et constructions à condition : - qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site. - ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. - ou qu'elles favorisent ou participent à l'amélioration des déplacements en mode doux

Applicable aux secteurs					Nt

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 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.

  Cette distance est portée à 15 mètres pour la zone Ni
- Toute construction est interdite à moins de 50 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- **Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.**

Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre	Spécificités et conditions :
• Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** - **aux commerces et activités de service** *- hébergement hôtelier et touristique*	• Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. • Les aménagements, installations et constructions à condition : - qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site. - ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. - ou qu'elles favorisent ou participent à l'amélioration des déplacements en mode doux • Les constructions, ouvrages et installations liés aux commerces et activités de services seront autorisées sous condition de répondre à un besoin de l'activité touristique et de loisirs de la zone et dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 250 m² supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Applicable aux secteurs	N	Nj	Nf et Nf1	Ni	Nt

N 3a IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

  (Par le terme « alignement » on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.)
- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 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.
- Dans le cadre d'un projet sur une construction existante visant l'amélioration énergétique notamment la pose d'isolation par l'extérieur, une dérogation peut être donné selon la règlementation en vigueur.
- Toute construction devra s'implanter au minimum :
  - à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins
  - à 10 mètres comptés depuis le domaine public routier départemental

Applicable aux secteurs	N	Nj	Nf et Nf1	Ni	Nt

N 3b IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En cas de projet de lotissement, d'opération groupée ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- 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.
- Toute construction devra s'implanter au minimum à 3 mètres des limites séparatives 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.
  Cette distance est ramenée à 1m pour les constructions en zone Nj ne dépassant pas 2m50 de hauteur et 10m² d'emprise au sol.

Applicable aux secteurs	N		Nf et Nf1	Ni	

N 4	VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- Sans Objet

TOITURES	HAUTEURS
• Sans Objet	• Sans Objet

Applicable aux secteurs		Nj			

N 4	VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- 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. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES	HAUTEURS
• Sans Objet.	• La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.

Applicable aux secteurs					Nt

N 4	VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- 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. La hauteur et les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur et la volumétrie ne respectent pas les règles suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir Terrain Naturel avant tout remaniement.

TOITURES	HAUTEURS
• Sans Objet.	• La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 5 m hors tout, toutes superstructures comprises.

Applicable aux secteurs	N	Nj	Nf et Nf1	Ni	Nt

N 5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE
	Intégration architecturale et paysagère des projets
Conception générale des projets	• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • Nonobstant l'alinéa précédent, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) ainsi que les Eléments Remarquables Paysagers, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir.
Aspect extérieur Pour les logements	<u>couverture :</u> • Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la tuile traditionnelle terre cuite et la coloration verte. <u>façades :</u> • Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites. • L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, …) est préconisée. • L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.
Aménagement des clôtures et des abords	• Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs bahut seront interdits • 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 30% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
Essences végétales	• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales. • De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. • Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.
Emergences acoustiques	• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Applicable aux secteurs	N	Nj	Nf et Nf1	Ni	Nt

N 6	STATIONNEMENT
Destinations	**Stationnement**
Toutes destinations	• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Applicable aux secteurs	N	Nj	Nf et Nf1	Ni	Nt

N 7	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Annexes

1. Définitions

Abris de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, installé dans un jardin. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

Accès carrossable

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 automobile.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.
Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.
Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.
« L'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut-être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

Annexe :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

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.

Plusieurs types de clôture existent :
- Clôture en murs plein : Clôture constituée d'un mur de plus de 60cm de haut
- Clôture muret : Clôture constituée d'un muret de moins de 60cm de haut

Clôture muret

Clôture muret surmontée d'un grillage

Clôture en panneaux pleins

Clôture à claire-voie

Clôture en canisse

Clôture végétale

Clôture en grillage

Construction :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Déblai :

Modification ponctuelle du niveau de sol par un retrait de terre.

Dépôt de véhicules

Espace en plein air dédié au stockage des véhicules

Destinations

D'après l'arrêté du 10 novembre 2016, les destinations et sous destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

- **Article 1 - Exploitation agricole et forestière**
  - La sous-destination **« exploitation agricole »** recouvre les *constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.* Cette sous-destination recouvre notamment les *constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.*
  - La sous-destination **« exploitation forestière »** recouvre les *constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.*
- **Article 2 - habitation**
  - La sous-destination **« logement »** recouvre les *constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».* La sous-destination « logement » recouvre notamment les *maisons individuelles et les immeubles collectifs.*
  - La sous-destination **« hébergement »** recouvre les *constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.* Cette sous-destination recouvre notamment les *maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie*.
- **Article 3 - commerce et activité de service**
  - La sous-destination **« artisanat et commerce de détail »** recouvre les *constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.*
  - La sous-destination **« restauration »** recouvre les *constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.*
  - La sous-destination **« commerce de gros »** recouvre les *constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.*
  - La sous-destination **« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les *constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.*
  - La sous-destination **« hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à *l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.*
  - La sous-destination **« cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition *d'établissement de spectacles cinématographiques* mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Article 4 - équipements d'intérêt collectifs et services publics**
  - La sous-destination **« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les *constructions destinées à assurer une mission de service public*. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les *constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.*
  - La sous-destination **« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des *équipements collectifs de nature technique ou industrielle.* Cette sous-destination comprend notamment les *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.*
  - La sous-destination **« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les *équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires*.
  - La sous-destination **« salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux *activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.*

- La sous-destination **« équipements sportifs »** recouvre les *équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive.* Cette sous-destination comprend notamment les stades, les *gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.*
- La sous-destination **« autres équipements recevant du public »** recouvre les *équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination* définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les *lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.*

- **Article 5 - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire**
  - La sous-destination **« industrie »** recouvre les constructions destinées à l'*activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie*. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de *production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.*
  - La sous-destination **« entrepôt »** recouvre les constructions destinées au *stockage des biens ou à la logistique.*
  - La sous-destination **« bureau »** recouvre les constructions destinées aux *activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.*
  - La sous-destination **« centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à *l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.*

Emprise au sol

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre de construction

Espace hors voie libre de construction en élévation. Cet espace exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Essences locales

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

Extension :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 10 % de la surface de plancher.

Façade :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Hauteur :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations et travaux divers :

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

Limites séparatives :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Parcs résidentiels de loisirs :

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).
Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

Remblai :

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par ajout de terre.

Stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).
Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et

comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Stockage :

Espace de conservation d'objets divers

Superstructure

Ensemble des organes situés au-dessus de terre qui composent un ouvrage

Surface de plancher

Article L111-14 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Terrain d'assiette

Terrain sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

Terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).
Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

Terrain naturel

Terrain qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction. Terrain vierge de tout remaniement.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n°264667, commune Chambéry c/Balmat).

Vieille ferraille

Ferraille utilisée, qui ne sort pas de l'usine.

Voies ou emprises publiques

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Palette végétale

PALETTE VEGETALE D'ESSENCES INDIGENES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU			
ARBRES DE TYPE FORESTIER		**ARBRES ET ARBUSTES POUR HAIES BOCAGERES ET JARDINS**	
Nom botanique	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Nom commun**
Acer campestris	Erable champêtre	Amelanchier 'ballerina'	Améanchier
Acer platanoïdes, pseudoplatanus ...	Erable plane, sycomore	Berberis vulgaris	Epinr-vinette
Alnus glutinosa	Aulne	Buxus sempervirens	Buis
Carpinus betulus	Charme commun	Crataegus laevigata, monogynas	Aubépines
Castanea sativa	Châtaignier	Cornus alba, mas, sanguinea ...	Cornouiller
Fagus sylvatica	Hêtre	Corylus avellana	Noisetier
Fraxinus excelsior	Frêne	Euonymus europaus	Fusain d'europe
Juglans regia	Noyer	Ilex aquifolium	Houx
Quercus pedonculata, petraea	Chênes	Genista	Genêts
Ulmus	Orme	Ligustrum vulgare, ovalifolium ...	Troène commun
Tilia cordata, phatyphylios ...	Tilleuls	Potentilla fruticosa	Potentille
Pinus nigra	Pin noir	Prunus domestica, spinosa ...	Prunellier
Pinus sylvestris	Pin sylvestre	Ribes sanguinea, vulgare ...	Groseilliers
		Rosa canina, gallica ...	Rosiers
ARBRES DE TYPE FRUITIER		Rubus odorantus, spectabilis ...	Ronces
Malus floribinda, sylvestris	Pommier	Salix eleagnos, cinerea, purpurea ...	Saules
Mespilus germanica	Néflier	Symphoricarpos	Symphorine
Prunus avium	Merisier des oiseaux	Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum ...	Viornes
Prunus spinosa	Prunier	Buddleja davidii	Buddleia de David
Pyrus	Poirier	Syringa vulgaris	Lilas
Rhamnus	Nerprum	Ginkgo biloba	arbre aux quarante écus
Sambuscus nigra	Sureau noir	Gleditsia triacanthos	Févier d'Amérique
Sorbus aucuparia, torminalis ...	Alisiers		
Prunus persica	Pêcher	**GRAMINEES**	
		Carex	Laîche
PLANTES TAPISSANTES		Calamagrostis	Calamagrostis
Euonymus fortunei radicans	Fusain	Festuca	Fétuque
Hedera helix	Lierre commun	Molinia arundinacea (altissima)	Molinie
Symphoricarpos chenaulti handcock	Symphorine	Panicum	Panic érigé
		Pennisetum	herbe aux écouvillons
		Phragmites australis	Roseaux

3. Recommandations et conseils de plantations (source LPO)

Fiche Refuges LPO

Arbres et arbustes pour les oiseaux

Progressivement, arbres et arbustes indigènes disparaissent de nos paysages. A la campagne, les remembrements ont détruit de nombreuses haies alors qu'en ville, les espaces verts présentent encore trop d'espèces ornementales et/ou exotiques. Pourtant, les arbres et arbustes champêtres sont indispensables à l'équilibre environnemental et économique : protection contre érosion, vent, infiltration des eaux, bois de chauffage… La petite faune, dont les oiseaux, y trouve le gîte et le couvert. Voici comment choisir et planter les essences favorables.

Refuges LPO ©

Des Refuges pour la nature

Privilégier les essences indigènes

Implantées depuis des millénaires, elles sont adaptées au milieu et favorise la venue des espèces animales qui lui sont liées. Ainsi, les chenilles de plus de 60 espèces de papillons peuvent se nourrir du prunellier. Au contraire, une haie uniforme de laurier palme, arbuste originaire de l'Himalaya, n'attire pas notre faune. Mieux vaut donc favoriser la biodiversité et éviter les essences exotiques qui sont peu ou pas attractives.

Associer différentes espèces et strates de végétation

La variété des essences, l'existence de plusieurs strates (herbacée, sous arbustive, arbustive) et de formes différentes (conduite de haut jet, en cépée, en têtard...) créent une multitude de niches écologiques et diversifient la faune que la plantation peut accueillir.

Tenir compte des conditions du milieu

Pour assurer une bonne reprise et une bonne croissance des plants, il est indispensable de choisir des espèces adaptées aux conditions écologiques du milieu, notamment le climat régional et les caractéristiques du sol (humidité, acidité, profondeur, texture, granulométrie). Il est donc important de repérer les espèces poussant spontanément dans votre région, qui vous serviront de base pour déterminer votre choix.
Vous trouverez à la page suivante une sélection d'essences particulièrement favorables aux oiseaux, insectes et mammifères, poussant dans des conditions « moyennes » de climat et de sols.

L'emplacement

Si vous plantez en milieu (semi)naturel, assurez-vous que le site ne présente pas un intérêt botanique que la plantation mettrait en danger. C'est le cas des pelouses calcaires dont la flore originale (orchidées...) se développe sur les terrains à roche quasi-apparente (calcaire ou sable) ou encore les landes à bruyères. Vérifiez auprès de votre mairie que l'emplacement choisi est compatible avec le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et qu'il n'est pas menacé par un projet d'utilité publique.
En limite de propriété, vérifiez que vous respectez la réglementation départementale ou communale concernant les distances de plantation. En l'absence de telles mesures, vous devrez planter :

- A plus de 2 mètres d'une voie publique, quelle que soit la hauteur de la plantation et, au voisinage de terrains privés.
- A plus de 50 cm du fond voisin si les plantations ne dépassent pas 2 mètres de haut.
- A plus de 2 mètres du fond voisin dans le cas contraire
(sauf usages locaux moins contraignants)

Sous certaines conditions (linéaires ou superficies de plantations supérieures à certains seuils,…) vous pouvez bénéficier d'aides financières. Renseignez-vous auprès de la DREAL, DDE, Conseil Général, Conseil Régional.

Refuges LPO © **Des Refuges pour la nature - Arbres et arbustes pour les oiseaux**

	ESPECES	NOMS LATINS	F	H(m)	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Arbres de grand taille	Châtaignier	*Castanea sativa*	C	15-20												
	Chêne pédonculé	*Quercus robur*	C	15-20												
	Chêne sessile	*Quercus sessiflora*	C	15-20												
	Cormier	*Sorbus domestica*	C	8-15												
	Erable plane	*Acer platanoides*	C	15-20												
	Erable sycomore	*Acer plseudoplatanus*	C	15-20												
	Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	C	15-20												
	Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	C	15-20												
	Merisier	*Prunus avium*	C	12-15												
	Noyer commun	*Juglans regia*	C	12-15												
	Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	C	15-20												
Arbres de taille moyenne	Alisier blanc	*Sorbus aria*	C	6-12												
	Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	C	10-15												
	Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	C	12-18												
	Charme commun	*Carpinus betulus*	C	10-15												
	Erable champêtre	*Acer campestre*	C	8-12												
	If	*Taxus baccata*	P	6-10												
	Poirier sauvage	*Pyrus communis*	C	5-10												
	Saule blanc	*Salix alba*	C	15-20												
	Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*	C	8-10												
Grands arbustes	Aubépine épineuse	*Crataegus oxyacantha*	C	3-6												
	Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	C	4-8												
	Buis	*Buxus sempervirens*	P	2-4												
	Coudrier	*Coryllus avellana*	C	2-6												
	Houx commun	*Ilex aquifolium*	P	2-8												
	Noisetier à fruits	*Coryllus maxima*	C	3-8												
	Saule marsault	*Salix caprea*	C	3-8												
	Sureau noir	*Sambucus nigra*	C	3-6												
	Troène commun	*Ligustrum vulgare*	SP	2-4												
Petits arbustes	Argousier	*Hippophae rhamnoides*	C	2-4												
	Bourdaine	*Frangula alnus*	C	1-2												
	Cassis	*Ribes nigrum*	C	1-2												
	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	C	1-2												
	Framboisier	*Rubus ideaus*	C	1-2												
	Fusain d'Europe	*Evonymus europaeus*	C	1-4												
	Groseiller commun	*Ribes rubrum*	C	1-1,5												
	Nerprun purgatif	*Rhamnus catharicus*	C	1-2												
	Prunellier	*Prunus spinosa*	C	1-4												
	Viorne obier	*Viburnum opulus*	C	1-4												
Lianes	Lierre	*Hedera helix*	P	5-10												
	Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	C	5-10												
	Vigne vierge	*Parthenocissus quinquefolia*	C	5-20												
	Ronce	*Rubus fruticosus*	C	5-15												
	Clématite des haies	*Clematis vitalba*	C	5-20												

Le calendrier du tableau précise, à l'aide des codes couleur, à quelle saison les fleurs, graines, fruits secs, fruits charnus et baies sont présents.

fleurs graines fruits secs fruits charnus baies

F : Feuillage
H : Hauteur
C : Arbre à feuilles caduques (les feuilles tombent en hiver)
P : Arbre à feuilles persistantes (les feuilles sont présentes en hiver)
SP : Arbre à feuilles semi-persistantes (une partie des feuilles seulement tombe en hiver)

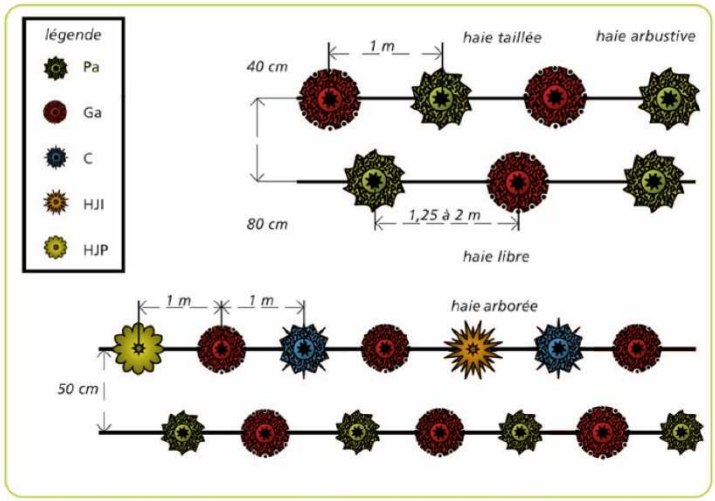
Refuges LPO ©

Des Refuges pour la nature - Arbres et arbustes pour les oiseaux

Le type de plantation

Suivant la superficie du terrain, l'entretien que vous pouvez effectuer, l'aspect esthétique et la fonction que vous ferez jouer à votre plantation, vous pouvez la concevoir en haie taillée ou libre, haute ou basse, en bandes boisées ou en bosquets, en buissons ou arbres isolés.

La taille sévère (haie taillée) ne convient pas à toutes les essences. Dans tous les cas, elle limite considérablement la floraison et donc la production de baies et elle n'est pas favorable à la nidification.



Pa : Petit arbuste, **Ga** : Grand arbuste, **C** : Arbre mené en cépée, **HJI** : Arbre mené en haut jet intermédiaire, **HJP** : Arbre mené en haut jet principal.

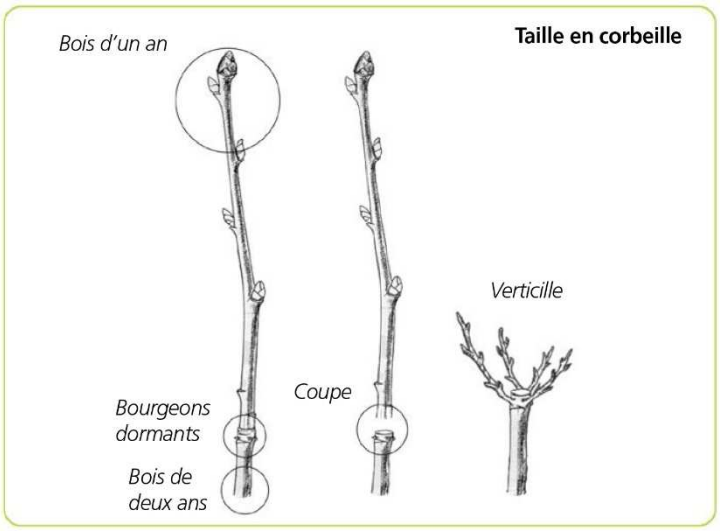
Pour un meilleur garnissage et une diversité des strates, associez arbres de haut jet, arbres bas ou à receper, grands arbustes, petits arbustes, sur au moins 2 rangs en quinconce. Pour un meilleur effet esthétique, il vaut mieux grouper 2 à 4 plants de la même essence.

Comment planter ?

Pour l'aspect technique, il est préférable de se référer à un ouvrage spécialisé. Pour une bonne reprise, le travail du sol doit être profond mais sans trop bouleverser les différentes couches. Le mieux est de l'effectuer bien à l'avance (3 à 6 mois). Préférez les jeunes plants (1 à 2 ans), moins coûteux et à fort potentiel de reprise et de croissance. Ne laissez pas les racines nues à l'air libre, elles se dessécheraient en quelques minutes. La plantation doit être effectuée, en automne ou en hiver, lorsque le sol est suffisamment ressuyé et qu'il ne gèle pas. Pour limiter la concurrence des herbes et améliorer la croissance, il est utile de couvrir le sol au moins la première année. Il existe des paillages artificiels (films biodégradables) ou mieux naturels (écorces, paille, compost). Des systèmes de protection des plants peuvent s'avérer nécessaires si des cervidés ou des lapins fréquentent le site. Toutefois, pour éviter que des passereaux s'y prennent mortellement au piège, ménagez un petit espace au pied pour qu'ils puissent en sortir ou bien obturez suffisamment le somment.

Refuges LPO © **Des Refuges pour la nature - Arbres et arbustes pour les oiseaux**

Comment entretenir ?



Pendant la première année, il est important d'assurer un bon arrosage. L'hiver suivant la plantation, n'hésitez pas à rabattre sévèrement (à 10 cm du sol) les arbustes caduques pour une base bien touffue et couper à moins de 15 cm du sol les arbres à recéper. La taille s'effectue ensuite une à deux fois par an pour les haies taillées. Pour les haies libres et afin de conserver une zone sans dérangement, il est bon de procéder par roulement en taillant chaque année seulement une partie de la haie, chaque partie ne devant être taillée que tous les deux à trois ans. Opérez de novembre à février et évitez absolument toute intervention pendant la période de nidification des oiseaux (de mars à septembre). Les résidus de taille peuvent être laissés sur place, en fagots, pour créer des gîtes et des abris à insectes et mammifères !

Pour favoriser l'installation des nids, pratiquez la taille dite « en corbeille ». La création de « corbeilles » peut aussi se faire artificiellement en ligaturant plusieurs branches (à l'aide de ficelle de chanvre, osier…) et en les écartant au-dessus du lien. A la fin de l'automne, enlevez les vieux nids pour libérer les emplacements pour le printemps suivant. Lorsque la plantation est bien démarrée, la concurrence des herbacées n'est plus significative et il est préférable de les laisser se développer pour accroître la biodiversité.

Comment obtenir vos plants ?

- En pépinière spécialisée : Il est parfois difficile de se procurer des plants d'essences indigènes car beaucoup de pépinières proposent des cultivars d'ornement. Il existe néanmoins des pépinières forestières spécialisées en plants indigènes.
- Dans la nature : cette méthode est à éviter, sauf si le site de prélèvement est condamné (futur chantier), ou que les espèces prélevées sont très communes et que vous en avez l'autorisation. Sollicitez plutôt vos proches ou vos voisins.
- Le bouturage : à l'automne, prélevez quelques rameaux de 30 cm de long environ. Repiquez-les en les enfonçant de 20 cm dans le sol et en garnissant de sable fin le fond du trou. Arrosez suffisamment. Cette méthode est valable pour de nombreux ligneux.
- Le marcottage : Au printemps ou à l'automne, pliez un jeune rameau et recouvrez-le en partie de terreau humide et maintenez-le à l'aide d'une pierre. La séparation du pied mère et le repiquage peuvent se faire dès l'automne suivant. Cette méthode s'applique au lierre, la clématite, la ronce, le chèvrefeuille…
- Le semis : Un semis des graines peut-être effectué soit en pépinière soit en place, selon les espèces. Une vernalisation (passage au froid imitant les conditions hivernales) et une stratification (conservation des graines disposées par couches alternées avec de la terre ou du sable) sont souvent nécessaires.

Pour en savoir plus

- Bulletin ***Refuges LPO INFO*** n°2 « Boisements et Refuges LPO » (2009)

- ***Planter des haies,*** (2007) 8ème édition - de Dominique Soltner, collection Science et techniques agricoles.

- ***Plantes des haies champêtres,*** (2009) - de Christian Cogneaux Éditions du Rouergue.

- ***Guide Delachaux des arbres d'Europe : 1500 espèces décrites et illustrées*** (2008) - de Owen Johnson et David More Éditions Delachaux et Niestlé

- ***Histoires d'arbres,*** (2003) - de Philippe Domont et Edith Montelle Éditions Delachaux et Niestlé

- ***Sentez la santé des arbres,*** (2009) - Cahier technique de la Fédération des Clubs Connaître et Protéger la Nature (FCPN).

- ***Disséminez c'est gagné !*** (2007) - Cahier technique de la Fédération des Clubs Connaître et Protéger la Nature (FCPN).

- ***Devenez dendrologue en herbe*** (2007) - Cahier technique de la Fédération des Clubs Connaître et Protéger la Nature (FCPN)

AGIR pour la BIODIVERSITÉ

Pour plus d'informations : REFUGES LPO - Fonderies Royales - CS 90263 - 17305 ROCHEFORT CEDEX
www.lpo.fr • 05 46 82 12 34 • refuges@lpo.fr

Abonnez-vous au ***bulletin Refuges LPO INFO*** sur *www.lpo.fr*
N'oubliez pas de consulter les pages « Jardins d'oiseaux » de notre ***catalogue LPO***
et la rubrique Refuges LPO de ***L'OISEAU magazine***.

AGENCE FRANÇAISE POUR LA BIODIVERSITÉ
ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE L'ÉTAT

ÉCOPHYTO
RÉDUIRE ET AMÉLIORER L'UTILISATION DES PHYTOS

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Refuges LPO ©

Des Refuges pour la nature - Arbres et arbustes pour les oiseaux