Plan Local d'Urbanisme
Communal Durable

REGLEMENT ECRIT
5

Les modifications sont précisées en rouge surligné.

MODIFICATION N°6

PROJET

PHASE CONSULTATIONS

Edition du 10 Juillet 2025

APPROBATION DU PLU		APPROBATION DES MODIFICATIONS DU PLU				APPROBATION DES MISES A JOUR			
Approbation du PLU Révisé	11/10/2013	**1**	16 / 09 / 2016	**6**	En cours	**1**	30 / 04 / 2014	**7**	31 / 05 / 2019
		2	16 / 09 / 2016	**7**		**2**	30 / 05 / 2015	**8**	31 / 01 / 2020
		3	06 / 07 / 2017	**8**		**3**	30 / 08 / 2016	**9**	23 / 10 /2020
		4	05 / 04 / 2019	**9**		**4**	30 / 12 / 2016	**10**	29 / 01 / 2021
		5	10 / 04 / 2021			**5**	30 / 01 / 2018	**11**	31 / 05 / 2021
						6	30 / 08 / 2018	**12**	

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
Article 3. Division du territoire en zones
Article 4. Adaptations mineures
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
Article 6. Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA
Dispositions applicables à la zone UB
Dispositions applicables à la zone UC
Dispositions applicables à la zone UD
Dispositions applicables à la zone UE
Dispositions applicables à la zone UG
Dispositions applicables à la zone UL
Dispositions applicables à la zone UM
Dispositions applicables à la zone UW
Dispositions applicables à la zone UX
Dispositions applicables à la zone UZ

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU
Dispositions applicables à la zone 1 AUX
Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

VI - ANNEXES

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et R.151-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SARREBOURG, délimité sur les 3 plans au 1/5000ème et un plan au 1/7500ème, par tiretés entrecoupés de croix.

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

I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

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..»

II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol, en vertu des dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

IV. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.210-1 ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.451-1 et ss à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.102-1 ;
12. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

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

Article L.151-33

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

Article L.442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Article L.442-10

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Article L.442-11
« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "zones U", à urbaniser "zones AU", agricoles "zones A" et naturelles et forestières "zones N".

I - LES ZONES URBAINES

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA,**
- **La zone UB et un secteur UBp,**
- **La zone UC et des secteurs UCh et UCp,**
- **La zone UD,**
- **La zone UE,**
- **La zone UG,**
- **La zone UL,**
- **La zone UM,**
- **La zone UW et plusieurs secteurs en ZAC,**
- **La zone UX et un secteur UXt,**
- **La zone UZ.**

II - LES ZONES A URBANISER

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

> *Rappel : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*
> *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

⌦ **La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, à vocation principale d'habitat et destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Chaque zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement.

⌦ **La zone 1AUX et des secteurs 1AUXa et 1AUXpv**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, réservée à des activités économiques et destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.
La zone 1AUX est couverte par des orientations d'aménagement.

⌦ **La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen et long terme. Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.
La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement.

III - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

⌦ **La zone A et le secteur de zone Aa**

Sont classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.
La zone A comprend un secteur de zone Aa, où la constructibilité est très limitée.

IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

⌦ **La zone N et les secteurs de zone Na, Ne, Nf, Ng, Nh, Nj, Nl, Np, Nv et Nr.**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites.
La zone N comprend dix secteurs de zone :

- Un secteur Na,
- Un secteur Ne,
- Un secteur Nf,
- Un secteur Ng,
- Un secteur Nh,
- Un secteur Nj,
- Un secteur Nl,
- Un secteur Np,
- Un secteur Nv,
- Un secteur Nr.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.
Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3
« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à L.152-6. »

ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones
L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 7 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin-Meuse a été révisé. Les nouveaux S.D.A.G.E. des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2010-2015 ont été approuvés en date du 27 Novembre 2009 par le Préfet coordinateur de Bassin, Préfet de la Région Lorraine. Ils sont entrés en vigueur au 1er janvier 2010.
L'un des enjeux du S.D.A.G.E. du district hydrographique Rhin est "d'intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires", les priorités étant de mieux vivre avec les risques d'inondations, de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques, et d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.
Le P.L.U. de SARREBOURG doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions du S.D.A.G.E.

ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES

1. 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, 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 322-1 et 322-2 du code pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du code du patrimoine.

Enfin, en application du chapitre 4 du livre V du code du patrimoine, 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 L332-6 du code de l'urbanisme.

2. Les modes de saisine de la DRAC sont régis par les articles L.522-1 à L.522-4 du code du patrimoine.
Les demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagement soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m^2 visés au 4°de l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).
Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux alinéas a et d du 4° de l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°664 en date du 05 décembre 2003.
L'article L.425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations. »

ARTICLE 9 - DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Moselle a élaboré un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), permettant au niveau départemental d'instaurer des règles adaptées aux risques connus à défendre.
Le RDDECI a pour objectif d'améliorer le niveau de sécurité, en permettant de développer une défense incendie efficiente et de trouver les points d'équilibre entre le financement des moyens fixes d'extinction par les communes, et celui des moyens mobiles existant par le SDIS, en prenant également en compte les ressources fixes du réseau d'eau de défense incendie.

Le RDDECI de la Moselle est annexé au dossier de PLU.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère mixte qui comprend notamment le centre ancien.

La zone UA est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la vallée de la Sarre. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

La zone UA est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

La zone UA est couverte en partie par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ou les constructions et installations sont contraintes.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
   -à des activités industrielles et les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel,
   -à l'exploitation forestière,
   -à des activités agricoles,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
   -les caravanes isolées
   -les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
   -les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
   -les parcs d'attraction
   -les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.
   -les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
   -les carrières et décharges

6. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole * (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique).

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

8. Les dépendances et annexes des habitations abritant des animaux tels que volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques ainsi que l'élevage de ces animaux, même de type familial.

II- <u>Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé grisé :</u>

Tout nouvel aménagement sous la cote de référence IGN69 sauf occupations et utilisations du sol explicitement autorisées dans l'article UA2.

III- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

<u>IV- Sont, en outre, interdits dans le PAPAG :</u>

Toute construction ou installation d'une emprise au sol de plus de 5 (cinq) m², pendant une durée de 5 (cinq) ans à compter de la date d'approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

V- Sont en outre, interdits le long des linéaires commerciaux spécifiés dans les planches graphiques :

1. Le changement ou la création de nouvelles destinations ou sous-destinations qui ne sont pas autorisées dans l'article UA2 paragraphe IV, notamment *les logements, les commerces de gros ou les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, dans les rez-de-chaussée des immeubles.

2. Les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux aux étages, ayant une destination distincte de l'activité autorisée en rez-de-chaussée, sauf dans l'hypothèse de la création d'un autre accès indépendant entre ces deux activités/destination

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

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UA 1 :

1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

2. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UA 1.

3. Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils sont liés et associés à un commerce implanté dans la zone.

II - Sont également autorisées dans la trame grisé, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 à condition de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.I. annexé au dossier.

Sont autorisés sous la côte de référence de crue, mais pas sous le niveau du terrain naturel, les aménagements à usage de garages et parkings destinés au stationnement des véhicules.

III- Sont également autorisées dans le PAPAG

Uniquement les adaptations, le changement de destination compatible avec le caractère de la zone, la réfection ou l'extension d'une emprise au sol de moins de 5 (cinq) m² des constructions existantes dans le PAPAG, pendant une durée de 5 (cinq) ans à compter de la date d'approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

IV. Sont également autorisés le long des linéaires commerciaux spécifiés dans les planches graphiques :

1. Dans les locaux situés *en rez-de-chaussée* des immeubles.

*uniquement les destinations et sous-destinations suivantes :

-l'artisanat et le commerce de détail,
-la restauration,
-les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

*les travaux dans ces locaux permettant de maintenir ou de proposer un changement de destination, uniquement pour une destination ou sous-destination autorisée ci-avant.

2. dans les locaux situés *dans les étages* des immeubles
-les logements,
-les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
-les bureaux.

3. dans *tous les locaux*
-les travaux ayant pour objectif de créer une entrée indépendante pour accéder aux étages pour desservir des locaux ayant une destination autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

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

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II -Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement (à voir avec zonage d'assainissement).

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

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

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés (sauf en cas de reconstruction de même valeur et de même emprise).

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

1. Constructions installées en front de rue :

-pour les terrains ayant une largeur inférieure ou égale à 15 (quinze) m en front de rue, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être réalisées d'une limite latérale à l'autre.

-pour les terrains ayant une largeur supérieure à 15 (quinze) m en front de rue, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes devront être réalisées

sur au moins une limite latérale. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point, sans pouvoir être inférieur à 3 (trois) mètres. Dans ce cas la continuité du bâti sera assurée par un élément de liaison.

2. Constructions édifiées à l'arrière du front bâti :
Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être édifiées soit en limite, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 (trois) mètres.

3. Autres constructions :
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Bâtiments édifiés en front de rue :
La hauteur mesurée à l'égout, à l'acrotère et au faîtage, des **nouveaux bâtiments** ou des reconstructions **devra correspondre** à la hauteur moyenne à l'égout ou à l'acrotère et au faîtage prise sur l'ensemble des constructions environnantes dans la même rue ou dans le même îlot urbain (règle du vélum – Cf. plan des velums en annexe).

La hauteur **maximale des bâtiments existants et leurs extensions** ne pourra pas dépasser la hauteur moyenne à l'égout, à l'acrotère et au faîtage prise sur l'ensemble des constructions environnantes dans la même rue ou dans le même îlot urbain (règle du vélum – Cf. plan des velums en annexe).

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

En tout état de cause, la hauteur maximale fixée en UA est limitée à 15 (quinze) mètres au faîtage et 9 (neuf) mètres à l'égout ou à l'acrotère.

2. Constructions édifiées à l'arrière du front bâti :
La hauteur des nouvelles constructions ou des reconstructions implantées à l'arrière du front bâti ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction en front de rue.

3. Autres constructions :
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

4. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II - Prescriptions particulières

1. Formes et volumes

1.1 Toitures

Le volume principal de la toiture à deux pans de la construction principal répondra aux critères de l'architecture traditionnelle.
Les toits-terrasses ~~toitures à faible pente (- 5 (cinq) %)~~ sont interdites, sauf en cas d'implantation du bâtiment à l'arrière du front bâti.

Les toitures à 3 ou 4 pans sont admises pour :
- les bâtiments isolés ayant des façades de plus de 15 (quinze) mètres de long et une hauteur sous égout supérieure à 6,50 (six mètre cinquante) m.
- les bâtiments d'angle ou associés sur cour et de volumes importants.

Les lucarnes sont autorisées à condition que leur forme, leurs dimensions et leur volume soient compatibles avec les caractéristiques de la toiture.

1.2 Façades - Percements - Fermetures

*Sont interdits, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) empiétant sur le domaine public, dont l'épaisseur finale ne permet pas une circulation piétonne d'au moins 1,20 m (un mètre vingt) sur le trottoir attenant.

*Sont interdites sauf s'il s'agit de restituer l'esprit originel de la construction :

- L'agrandissement des baies existantes visibles depuis le domaine public.
- La suppression d'éléments d'architecture existants, les modénatures parcourant à l'esthétique des façades.
- Les aménagements de façades commerciales dépassant la hauteur des appuis de fenêtres du 1er étage.
- Les vitrines dépassant les limites séparatives des immeubles.
- Les ouvertures de grandes dimensions en rez-de-chaussée pour la création de porche et les commerces (adaptation à l'architecture de l'immeuble) susceptible de nuire au caractère architectural de la façade et de son harmonie.

1.3 Matériaux et couleurs

Pour l'ensemble des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

La couverture du bâtiment principal aura l'aspect et la teinte de la terre cuite de couleur rouge ou d'ardoise naturelle.

En cas de réfection de toiture, le bac acier laqué et le zinc pré-patiné à joints debouts peuvent être utilisés en couverture sur les toits-terrasses ~~toitures à faible pente~~ existant~~es~~.

En façade, sont autorisés les enduits traditionnels ou ceux s'en rapprochant de par leur teinte et aspect. Les couleurs utilisées devront être choisis sur la base du nuancier existant, mis à disposition du public en mairie et annexé au PLU.

En outre, sont autorisés les bardages aspect métal ou aspect bois pour les façades les bâtiments isolés ayant des façades de plus de 15 mètres de long et une hauteur sous égout supérieure à 6,50 m.

2. Clôtures et mur de soutènement formant clôture

2.1. Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.
La hauteur est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,

-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

2.2. Clôtures

• Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 2,00 m (deux mètres).
• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

2.3. Murs de soutènement formant clôture.

• Les murs de soutènement du terrain naturel, formant clôture, créés le long des voies ouvertes à la circulation publique pourront avoir une hauteur maximale de 2,00 m (deux mètres).
• En cas de sinistre, les murs de soutènement existants pourront être reconstruits à l'identique.

3. Elément techniques ou de confort :

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)

-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

4. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.

2. Il est demandé pour les constructions neuves 2 (deux) emplacements par logement créé.

3. Pour les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des habitants ou des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

4. La surface minimale d'une aire de stationnement est de 15 (quinze) m^2.

5. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

6. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

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

1. Les espaces libres de toute occupation doivent être plantés ou aménagés en espaces verts et entretenus.

2. Des écrans boisés (arbres à haute tige ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1000 (mille) m^2.

3. **Dans le secteur tramé grisé**, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UB

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte qui comprend les extensions du tissu urbain ancien central.

La zone UB est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la vallée de la Sarre. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles, un aléa faible relatif à la sismicité et un aléa relatif aux risques de crues aux abords de la Bièvre.

Elle comprend un secteur « UBp » Il correspond à l'emprise de l'ancienne usine à gaz (site GDF) concerné par la problématique de la pollution des sols.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
   - à des activités industrielles les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.
   - à l'exploitation forestière
   - à l'activité agricole
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
   - les caravanes isolées
   - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
   - les parcs d'attraction
   - les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges

6. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique).

7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 situées à moins de 35 (trente-cinq) m du périmètre du cimetière.

II- <u>Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé grisé :</u>

Tout nouvel aménagement sous la cote de référence IGN69 sauf occupations et utilisations du sol explicitement autorisées dans l'article UB2.

III- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

<u>IV. Sont, en outre, interdits dans les zones inondables de la vallée de la Bièvre</u>

1. Dans la zone d'aléa fort (rouge),
-toutes nouvelles constructions principales ou annexes,
-les extensions des constructions existantes,
-les clôtures et autres constructions dont la conception constituerait un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,
-les remblais.

2. Dans la zone d'aléa moyen (orange),
-toutes nouvelles constructions à destination d'habitat, même liées à une activité autorisée sur le site,
-les extensions des constructions existantes à destination d'habitat,

-les nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes dont la destination n'est pas de l'habitat, dont le premier plancher aménageable serait placé à moins de 0,30 m (trente centimètres) au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,

-les clôtures et autres constructions dont la conception constituerait un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,

-les remblais.

3. Dans la zone d'aléa faible (jaune),

-les nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes, dont le premier plancher aménageable serait placé à moins de 0,30 m (trente centimètres) au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,

-les clôtures et autres constructions dont la conception constituerait un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,

-les remblais.

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

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UB 1:

1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

2. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UB 1.

II - Sont également autorisées dans la trame grisé, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 à condition de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.I. annexé au dossier.

Sont autorisés sous la côte de référence de crue, mais pas sous le niveau du terrain naturel, les aménagements à usage de garages et parkings destinés au stationnement des véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Voirie

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

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

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise devra être au minimum de 3,50 m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le collecteur lorsqu'il existe, sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
~~Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m3 par tranche de lot de 10 ares entamée.~~

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, un terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
- 10 m de part et d'autre des routes départementales comptés depuis l'emprise extérieure de la voie.

2. Lorsque les parcelles adjacentes sont construites, la façade sur rue de la construction projetée doit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

3. Lorsque l'une des parcelles adjacentes n'est pas construite, la façade sur rue de la construction projetée doit être implantée dans la bande formée par le prolongement de la construction voisine la plus proche et de la ligne de retrait de 5 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer.

4. Lorsque les parcelles adjacentes ne sont pas construites, la façade sur rue de la construction projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

5. Pour les voies privées soumises à la circulation publique, la limite d'emprise de la voie se substitue à celle de l'alignement.

6. Les constructions annexes ne pourront être implantées ni à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ni à l'avant de l'alignement de la façade principale.

7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) s'implanteront à l'alignement du domaine public ou dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

8. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

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

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

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 9 (neuf) mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, avec un maximum de 12 (douze) mètres à la faitière.

2. A l'exception du **secteur tramé**, la dalle du rez-de-chaussée ne peut se trouver à plus de 0,50 m au-dessus du terrain.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

4. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II - Prescriptions particulières

1. Formes et volumes

1.1 Façades - Percements - Fermetures

*Sont interdits, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) empiétant sur le domaine public, dont l'épaisseur finale ne permet pas une circulation piétonne d'au moins 1,20 m (un mètre vingt) sur le trottoir attenant.

*Sont interdites sauf s'il s'agit de restituer l'esprit originel de la construction :

- L'agrandissement des baies existantes visibles depuis le domaine public.
- La suppression d'éléments d'architecture existants, les modénatures parcourant à l'esthétique des façades
- Les aménagements de façades commerciales dépassant la hauteur des appuis de fenêtres du 1er étage.
- Les vitrines dépassant les limites séparatives des immeubles.
- Les ouvertures de grandes dimensions en rez-de-chaussée pour la création de porche et les commerces (adaptation à l'architecture de l'immeuble) susceptible de nuire au caractère architectural de la façade et de son harmonie.

1.2 Matériaux et couleurs

Pour l'ensemble des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

La couverture du bâtiment principal aura l'aspect et la teinte de la terre cuite de couleur rouge ou d'ardoise naturelle.

En cas de réfection de toiture, le bac acier laqué et le zinc prépatiné à joints debouts peuvent être utilisés en couverture sur les toits-terrasses ~~toitures à faible pente~~ existant~~es~~.

En façade, sont autorisés les enduits traditionnels ou ceux s'en rapprochant de par leur teinte et aspect. Les couleurs utilisées devront être choisis sur la base du nuancier existant, mis à disposition du public en mairie et annexé au PLU.

En outre, sont autorisés les bardages aspect métal ou aspect bois pour les façades les bâtiments isolés ayant des façades de plus de 15 mètres de long et une hauteur sous égout supérieure à 6,50 m.

2. Clôtures et mur de soutènement formant clôture

2.1 Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

2.2 Clôtures

- Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 2,00 m (deux mètres).
- La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

2.3 Murs de soutènement formant clôture

- Les murs de soutènement du terrain naturel, formant clôture, créés le long des voies ouvertes à la circulation publique pourront avoir une hauteur maximale de 2,00 m (deux mètres).
- En cas de sinistre, les murs de soutènement existants pourront être reconstruits à l'identique.

3. Elément techniques ou de confort :

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

4. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements individuels : • Jusqu'à 150 m2 de surface de plancher • Au-delà de 150 m2 de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher	2 dont au moins une à l'extérieur 1 place
Logements collectifs : • par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher	1 place
Logements adaptés aux personnes âgées et services et équipements attenants : • par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier • par tranche entamée de 20 m^2 de surface de plancher	1 place

2. Pour les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des habitants ou des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. La surface minimale d'une place de stationnement est de 15 m^2.

4. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et être entretenus.

2. Des écrans boisés (arbres à haute tige ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1000 m^2.

3. ~~Une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière devra être traitée en espaces perméables.~~
Le maximum de la surface libre de constructions de l'unité foncière devra être traité en espaces perméables.

~~4. Pour les constructions à usage de logements collectifs, 30 % des surfaces libres de construction et d'aires de stationnement devront être traitées en espaces verts.~~

4. ~~5.~~ Dans **le secteur tramé**, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UC

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère mixte constituée d'extensions récentes de l'urbanisation.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles, un aléa faible relatif à la sismicité et un aléa relatif aux risques de crues aux abords de la Bièvre.

Cette zone est concernée par des servitudes relatives à la présence d'une canalisation souterraine de distribution de gaz naturel haute pression.

Cette zone comprend :
-un secteur UCp correspondant à la co-propriété horizontale du Village Perkins,
-un secteur UCh correspondant à des parcelles en seconde ligne dans le quartier de Hoff.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

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

2. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.

3. Les constructions à usage d'activité agricole,

4. L'aménagement de terrains pour le camping,

5. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

6. Les carrières ou décharges,

7. Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les habitations légères de loisirs,
-les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.

8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 27, RD 44 et RD 96 hors agglomération.

9. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole ★ (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique).

II- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

<u>III. Sont, en outre, interdits dans les zones inondables de la vallée de la Bièvre</u>

Dans la zone d'aléa faible (jaune),
-les nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes, dont le premier plancher aménageable serait placé à moins de 0,30 m (trente centimètres) au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
-les clôtures et autres constructions dont la conception constituerait un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,
-les remblais.

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

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UC 1:

1. Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m^2.

2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

3. Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres qu'animaux domestiques, dont les « Nouveaux Animaux de Compagnie ».

4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UC 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

3. Pour les voies à sens unique et les voies d'accès privatives, la largeur de l'emprise devra être au minimum de 3,50 m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le collecteur lorsqu'il existe, sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
~~Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m3 par tranche de lot de 10 ares entamée.~~

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, un terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

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

I – Dans tous les secteurs.

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- RN 4 : 100 (cent) m comptés depuis l'axe médian de la voie,
- 10 (dix) m par rapport aux routes départementales, comptés depuis l'emprise extérieure de la voie (cf. dispositions graphiques sur les plans de zonage).

2. Les constructions annexes autres que les structures légères à usage de stationnement (carport…) devront être édifiées en retrait de l'alignement de la façade de la construction principale.
Les constructions annexes à usage de stationnement, à condition qu'elles soient légères et ouvertes (type carport…), pourront être implantées en limite des voies et emprises publiques.

3. Pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

6. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 (six) mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

II – Dans le secteur UC.

7. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 (cinq) et 12 (douze) m, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

8. Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent, peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

III – Dans le secteur UCh.

9. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée avec un retrait minimal de 5 (cinq) m, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

10. Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent, peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

IV – Dans le secteur UCp.

11. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 (cinq) et 12 (douze) m, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

12. Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent, peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

13. les implantations des annexes et les reconstructions devront être conformes au schéma d'aménagement annexé au règlement.

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

1. A l'exception du secteur UCp, où la construction sur limite séparative peut être admise, toute construction principale doit être implantée en recul de chacune des limites séparatives.

2. 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 en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) m.

3. Les dépendances et annexes pourront s'implanter en limite séparative, à condition :
   a) que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 (trente) m²,
   b) qu'elles soient limitées à un rez-de-chaussée.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés en limite séparatives ou en retrait.

5. Dans le secteur UCp, les implantations des annexes et les reconstructions devront être conformes au schéma d'aménagement annexé au règlement.

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

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

Pas de prescriptions.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60 (soixante) % de la surface du terrain.

2. Dans le secteur UCp,
-la surface des annexes est limitée à 30 (trente) m² maximum,
-l'implantation des annexes et des reconstructions devra être conforme au Schéma d'Aménagement annexé au règlement.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 (six) mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, avec un maximum de 9 (neuf) mètres à la faitière.

~~2. La hauteur maximale des constructions annexes projetées, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3 (trois) mètres hors-tout.~~

La hauteur maximale des constructions annexes projetées, calculée du terrain naturel avant tout remaniement :
-pour les constructions annexes autres que les structures légères à usage de stationnement (carport…), est fixée à 3 (trois) mètres hors-tout,
-pour les constructions annexes à usage de stationnement, à condition qu'elles soient légères et ouvertes (type carport…), est fixée à 3,50 (trois virgule cinquante) mètres hors-tout.

3. Dans le secteur UCp, aucun étage n'est autorisé. La hauteur des extensions, constructions annexes, garages, sera inférieure à celle de la ligne de faîtage des constructions principales.

4. Dans les couloirs de passage des lignes électriques HT et THT futures, repérées sur les documents graphiques, la hauteur absolue des constructions, calculée du terrain naturel au faîtage, doit être impérativement fixée à 8 (huit) m maximum.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.
La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II - Prescriptions particulières dans la zone UC

1. Toitures

Un seul niveau de combles aménagés est autorisé par immeuble.

2. Formes et volumes.

2.1 Façades - Percement - Fermetures

Les bardages donnant un aspect métallique ou plastique à la façade de la construction sont interdits.

2.3 Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs apparents doivent être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes utilisées devront être proches ou similaires à celles du nuancier mis à disposition du public en mairie et annexé au PLU.

3. Clôtures

3.1. Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

3.2 Clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les clôtures auront la forme :
-soit d'un muret,
-soit d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif en claire-voie.

3.2.1 Les murets.

• La hauteur du **muret** est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé du muret.
-jusqu'à l'élément le plus haut des potelets et pilastres ponctuels lorsqu'ils existent.

• Les murets pourront avoir une hauteur maximale de 1,00 m (un mètre).
• Les potelets, pilastres… ponctuels pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) et une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

3.2.2 Les dispositifs à claire-voie sur mur-bahut.

• La hauteur de la clôture est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément le plus élevé de la clôture.
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé pour le mur-bahut, calculée hors sur-élévations ponctuelles (poteau, potelets).

• Ces clôtures pourront avoir une hauteur totale maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt)
• Les murs-bahuts auront une hauteur maximale égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture.
• Les surélévations ponctuelles (potelets, pilastres…) pourront avoir une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

3.2.3 Les murs de soutènement le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les murs de clôtures ayant également une fonction de soutènement du terrain naturel (mur de soutènement, mur-bahuts et murets servant de maintien des terres) devront respecter les règles des murets.

3.3 Les clôtures installées en limites séparatives.

• Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

<u>4. Elément techniques ou de confort :</u>

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

III. Dans le secteur UCp :

1. Toitures

Les constructions principales devront comporter une toiture à deux ou quatre pans.

Les toits à deux pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Les chiens assis sont interdits.

Les toitures des annexes pourront être des toits-terrasses ~~être mono-pentes.~~

Lorsque des extensions sont réalisées sous forme d'appendice à partir de la construction principale, la pente de la toiture de ces appendices sera identique à celle de la construction principale, sans cassure entre la couverture existante et la couverture à créer.
Pour permettre la réalisation d'un système de chauffage solaire, cette règle pourra ne pas s'appliquer.

2. Façades - Percement - Fermetures

Les réalisations d'extensions, de constructions annexes, de garages en matériaux légers ou précaires donnant un aspect de bâtiment provisoire ou dégradé, seront interdites.

3. Matériaux et couleurs

Les extensions, annexes, garages, seront habillés dans des tonalités semblables à celles des pavillons auxquels elles sont liées. Les couleurs des façades des annexes et extensions devront être traitées en harmonie avec celle de la construction principale et du milieu environnant. Les teintes utilisées devront être proches ou similaires à celles du nuancier mis à disposition du public en mairie et annexé au PLU.

4. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements individuels : • Jusqu'à 150 m² de surface de plancher • Au-delà de 150 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	2 dont au moins une à l'extérieur 1 place
Logements collectifs : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1 place
Logements adaptés aux personnes âgées et services et équipements attenants : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1 place

Hébergement hôtelier • par tranche entamée de 20 m^2 de surface de plancher	1 place

2. Pour les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des habitants ou des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. La surface minimale d'une place de stationnement est de 15 m^2.

4. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

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

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

2. Des écrans boisés (arbres à haute tige ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1000 m^2.

ZONE UD

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone urbaine mixte qui correspond au centre ancien de type village rue du village de Hoff.

La zone UD est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la vallée de la Sarre. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

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

2. les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel.

3. Les constructions à usage d'activité agricole,

4. L'aménagement de terrains pour le camping,

5. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

6. Les carrières ou décharges,

7. Les installations et travaux divers suivants :

-les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
-les habitations légères de loisirs,
-les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.

8. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 situées à moins de 35 (trente-cinq) m du périmètre du cimetière.

9. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 27, RD 44 et RD 96 hors agglomération.

10. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole * (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique).

II- <u>Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :</u>

Tout nouvel aménagement sous la cote de référence IGN69.

III- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autres des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autres des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

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

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UD 1:

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

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

2. Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 400 (quatre cent) m².

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

4. Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres qu'animaux domestiques, dont les « Nouveaux Animaux de Compagnie ».

5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UD 1.

II - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 sous la condition de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.I. annexé au dossier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 (cinq) m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise devra être au minimum de 3,50 (trois mètres cinquante) m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, un terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

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

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

2. Les constructions annexes devront être édifiées en retrait de l'alignement de la façade de la construction principale.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

1. Les constructions nouvelles, ainsi que les reconstructions de bâtiments existants installés en front de rue, seront implantées obligatoirement sur une limite séparative latérale.

2. A moins que les autres façades du bâtiment ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Bâtiments édifiés en front de rue dont l'une des façades est implantée sur une limite séparative.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout ou acrotère, et au faîtage,
-ne peut être supérieure de plus de 1 (un) mètre,
-ou être inférieure de moins de 1 (un) mètre,
par rapport à la hauteur moyenne à l'égout ou acrotère et au faîtage, calculée sur l'ensemble des constructions environnantes dans la même rue ou dans le même îlot urbain (règle du vélum – cf.plan disponible en mairie).

En tout état de cause, la hauteur maximale fixée en UD est limitée à 9 (neuf) mètres au faîtage et 6 (six) mètres à l'égout ou à l'acrotère.

2. Agrandissements et extensions des bâtiments existants.

La hauteur maximale à l'égout ou acrotère et au faîtage, des extensions et agrandissements des bâtiments, ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

4. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 (trente) m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

6. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,

- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Dispositions générales :

1. Toitures :

En cas de reconstruction d'un bâtiment, les volumes, les dimensions et les orientations de la toiture devront rester ceux de la construction remplacée.

Les toitures des constructions principales devront comporter deux pans (pas de pans inversés).

La pente du toit se situera obligatoirement dans la fourchette comprise entre 0,46 et 1 (correspondant à des angles compris entre 25% et 45%).

Le faîtage de la construction principale devra être orienté parallèlement à la rue.

Un seul niveau de combles pourra être aménagé par immeuble.

Les lucarnes seront de proportions verticales.

2. Façades - Percement - Fermetures

Les fenêtres plus larges que hautes (à l'exception des remplacements ou de la réfection), les portes métalliques, les volets roulants à caisson extérieur, la suppression de volets en bois et des portes charretières sont interdits.

En façade sur rue, les éléments d'architecture en saillie, tels que les balcons, les loggias, sont interdits.

3. Matériaux et couleurs

En toiture, les matériaux de couverture devront être d'aspect rappelant la tuile traditionnelle (rouge à brun foncé).

Les constructions annexes devront être traitées selon le même caractère que les constructions principales.

Les couleurs utilisées devront être choisis sur la base du nuancier existant, mis à disposition du public en mairie et annexé au PLU.

Les pastiches d'architecture archaïque et étrangère à la région sont interdits.

4. Clôtures

4.1. Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

4.2. Clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les clôtures auront la forme :
-soit d'un muret,
-soit d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif en claire-voie.

4.2.1 les murets.

• La hauteur du **muret** est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé du muret.
-jusqu'à l'élément le plus haut des potelets et pilastres ponctuels lorsqu'ils existent.

• Les murets pourront avoir une hauteur maximale de 1,00 m (un mètre).
• Les potelets, pilastres… ponctuels pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) et une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

4.2.2 les dispositifs à claire-voie sur mur-bahut.

• La hauteur de la clôture est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément le plus élevé de la clôture.
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé pour le mur-bahut, calculée hors sur-élévations ponctuelles (poteau, potelets).

• Ces clôtures pourront avoir une hauteur totale maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt)
• Les murs-bahuts auront une hauteur maximale égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture.
• Les surélévations ponctuelles (potelets, pilastres…) pourront avoir une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

4.2.3 les murs de soutènement le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les murs de clôtures ayant également une fonction de soutènement du terrain naturel (mur de soutènement, mur-bahuts et murets servant de maintien des terres) devront respecter les règles des murets.

4.3. Les clôtures installées en limites séparatives.

• Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

5. Eléments techniques ou de confort :

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

6. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements individuels : • Jusqu'à 150 m² de surface de plancher • Au-delà de 150 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	2 dont au moins une à l'extérieur 1 place
Logements collectifs : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1 place
Logements adaptés aux personnes âgées et services et équipements attenants : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier • par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher	1 place

2. Pour les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des habitants ou des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. La surface minimale d'une place de stationnement est de 15 m^2.

4. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et être entretenus.

2. Des écrans boisés (arbres à haute tige ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1000 m2.

3. **Dans le secteur tramé**, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UE

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone majoritairement destinée aux équipements collectifs ou aux équipements publics.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les établissements et installations industriels,

2. Les constructions à usage d'activité agricole,

3. L'aménagement de terrains pour le camping,

4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

5. Les carrières ou décharges,

6. Les installations et travaux divers suivants :

-les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
-les habitations légères de loisirs,
-les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.

7. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 27, RD 44 et RD 96 hors agglomération.

II- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

<u>ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</u>

I- <u>Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UE 1 :</u>

1. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le fonctionnement des établissements et services de la zone.

- de bureaux, de services, de commerce, de stationnement et d'équipements collectifs, à condition d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement des établissements et installations implantés dans la zone.

2. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UE 1.

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 situées à moins de 35 (trente-cinq) m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 (cinq) m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise devra être au minimum de 3,50 (trois mètres cinquante) m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les

prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'emprise extérieure des routes départementales (cf. dispositions graphiques sur les plans de zonage).

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

5. Cas des cours d'eau et des fossés :
Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 (six) mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 (douze) mètres.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

4. Dans les couloirs de passage des lignes électrique HT et THT futures, repérés aux documents graphiques, la hauteur absolue des constructions, calculée du terrain naturel au faîtage, est impérativement fixée à 8 (huit) mètres.

5. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façades, tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol

Les couleurs utilisées en façade devront être choisis sur la base du nuancier existant, mis à disposition du public en mairie et annexé au PLU.

1. Clôtures

1.1 Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,

-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,

-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

1.2 Clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les clôtures auront la forme :

-soit d'un muret,

-soit d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif en claire-voie.

1.2.1 les murets.

• La hauteur du **muret** est à mesurer :

-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,

-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé du muret.

-jusqu'à l'élément le plus haut des potelets et pilastres ponctuels lorsqu'ils existent.

• Les murets pourront avoir une hauteur maximale de 1,00 m (un mètre).

• Les potelets, pilastres… ponctuels pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) et une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

1.2.2 les dispositifs à claire-voie sur mur-bahut.

• La hauteur de la clôture est à mesurer :

-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,

-jusqu'à l'élément le plus élevé de la clôture.

-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé pour le mur-bahut, calculée hors sur-élévations ponctuelles (poteau, potelets).

• Ces clôtures pourront avoir une hauteur totale maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt)
• Les murs-bahuts auront une hauteur maximale égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture.
• Les surélévations ponctuelles (potelets, pilastres…) pourront avoir une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

1.2.3 les murs de soutènement le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les murs de clôtures ayant également une fonction de soutènement du terrain naturel (mur de soutènement, mur-bahuts et murets servant de maintien des terres) devront respecter les règles des murets.

1.3 Clôtures installées en limites séparatives.

• Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

2. Eléments techniques ou de confort :

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement réservées aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des habitants ou des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

2. La surface minimale d'une place de stationnement est de 15 m^2.

3. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.

Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

4. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et entretenus.

ZONE UG

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à usage dominant d'habitat collectif dense, qui peut comporter des occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone UG est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la vallée de la Sarre. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

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

2. Les constructions à usage d'activité agricole,

3. L'aménagement de terrains pour le camping,

4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

5. Les carrières ou décharges,

6. Les installations et travaux divers suivants :
   - les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
   - les habitations légères de loisirs,
   - les abris de jardins,

-les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.

7. Les dépendances et annexes des habitations abritant des animaux, tels que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques ainsi que l'élevage de ces animaux même de type familial.

8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 27, RD 44 et RD 96 hors agglomération.

II- Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :

Tout nouvel aménagement sous la cote de référence IGN69.

III- Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

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

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UG 1 :

1. Les constructions à usage :

- de commerce, à condition que la surface de vente n'excède pas 400 (quatre cent) m².

- d’artisanat et les installations classées, à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu’elles n’engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu’ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et aux fouilles archéologiques.

3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu’ils n’induisent pas d’occupation ou d’utilisation du sol mentionnée à l’article UG 1.

II - Sont également autorisées dans le secteur tramé les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 1 sous la condition de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.I. annexé au dossier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 (cinq) m d’emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l’emprise devra être au minimum de 3,50 (trois mètres cinquante) m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

3. L’accès sur les RN et RD est interdit, lorsque les terrains peuvent avoir un accès sur une autre voie de desserte.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s’ils n’aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d’assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l’arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d’assainissement ainsi qu’à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d’assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l’infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s’il existe.
En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, sauf en cas d’impossibilité technique avérée.

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

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de toute construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

3. Cet article ne s'applique pour les abris nécessaires au stockage des containers des ordures ménagères, avec toitures à deux pans, dont l'implantation est admise à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

6. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée (balcons, terrasses non couvertes et escaliers non compris) au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté.

2. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée pour les dépendances et annexes des bâtiments principaux et pour les constructions de stationnement à un seul niveau.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60 (soixante) % de la surface du terrain.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 (douze) m.
La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

2. Lorsque le terrain a une pente supérieure à 10 (dix) %, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 (trente) m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

4. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façades tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol

2. Clôtures

2.1. Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

2.2. Clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les clôtures auront la forme :
-soit d'un muret,
-soit d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif en claire-voie.

2.2.1 les murets.

• La hauteur du **muret** est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé du muret.
-jusqu'à l'élément le plus haut des potelets et pilastres ponctuels lorsqu'ils existent.

• Les murets pourront avoir une hauteur maximale de 1,00 m (un mètre).
• Les potelets, pilastres… ponctuels pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) et une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

2.2.2 les dispositifs à claire-voie sur mur-bahut.

• La hauteur de la clôture est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément le plus élevé de la clôture.
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé pour le mur-bahut, calculée hors sur-élévations ponctuelles (poteau, potelets).

• Ces clôtures pourront avoir une hauteur totale maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt)
• Les murs-bahuts auront une hauteur maximale égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture.
• Les surélévations ponctuelles (potelets, pilastres…) pourront avoir une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

2.2.3 les murs de soutènement le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les murs de clôtures ayant également une fonction de soutènement du terrain naturel (mur de soutènement, mur-bahuts et murets servant de maintien des terres) devront respecter les règles des murets.

2.3. clôtures installées en limites séparatives.

• Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

<u>3. Eléments techniques ou de confort :</u>

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)

-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

4. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements individuels : • Jusqu'à 150 m² de surface de plancher • Au-delà de 150 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	2 dont au moins une à l'extérieur 1 place
Logements collectifs : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1 place
Logements adaptés aux personnes âgées et services et équipements attenants : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier • par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher	1 place

2. Pour les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des habitants ou des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. La surface minimale d'une place de stationnement est de 15 (quinze) m².

4. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et entretenus.

2. Des écrans boisés (arbres à haute tige ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1.000 (mille) m².

3. Dans les opérations groupées de constructions et lotissements, 10 (dix) % au moins de la surface totale du terrain seront réservés pour la réalisation d'espaces publics ou espaces verts d'accompagnement.

4. Les aires de stationnement engazonnées et plantées feront partie des espaces verts.

5. Dans le **secteur tramé**, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UL

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à des activités de sports et de loisirs ou au tourisme, dans laquelle les constructions liées à cette affectation sont seules autorisées.

La zone UL est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la vallée de la Sarre. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ce secteur.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement indiqués sur les documents graphiques.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage :

- de commerce,
- d'artisanat,
- industriel,
- agricole sauf occupations et utilisations du sol admises sous conditions mentionnées à l'article UL2,
- forestier,
- d'entrepôts commerciaux.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement

3. Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères

4. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique).

5. Les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.

II- <u>Sont, en outre, interdits dans les secteurs tramés :</u>

1. Tout nouvel aménagement à usage d'habitation et d'activités, de quelque nature qu'elles soient, sous la cote de référence IGN69.

2. Toute extension de l'emprise au sol des constructions ou installations existantes.

3. Le stationnement de caravanes et le camping hors terrains aménagés autorisés.

4. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau, hors agglomération sur la RD 44.

III- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

<u>ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</u>

I - <u>Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UL 1, à l'exception du secteur tramé :</u>

1. Les équipements collectifs et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement à condition :

a) d'être liés à des activités de sports, de loisirs ou de détente (piscine, patinoire, tennis, club hippique, parc de distraction, hall d'exposition, ...),

b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services autorisés sur la zone.

- hôtelier et de restauration, à condition que la conception ou la localisation de l'opération relative à leur réalisation ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

- d'équipements collectifs, non visés à l'alinéa ci-dessus, de bureaux, de services, de stationnement, à condition de répondre aux besoins de fonctionnement de la zone.

- agricoles de type centre équestre.

3. L'aménagement de terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, à condition que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

4. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article U 1.

II - <u>Sont également autorisées dans le secteur tramé, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 1</u> sous la condition de respecter les prescriptions édictées dans le P.P.R.I. annexé au dossier.

<u>SECTION II</u> - <u>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</u>

<u>ARTICLE UL 3</u> - <u>ACCES ET VOIRIE</u>

I - <u>Voirie</u>

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 (cinq) m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être au minimum de 3,50 (trois mètres cinquante) m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

5. Dans **le secteur tramé**, les voies nouvelles devront être implantées au-dessus de la cote de référence IGN69 et en tenant compte des courants. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'acheminement des secours et l'évacuation des personnes et représenter un minimum de retenue d'eaux courantes.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, un terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

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

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 (dix) m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 10 (dix) m comptés depuis l'emprise extérieure des routes départementales (cf. dispositions graphiques sur les plans de zonage).

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) m.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 (douze) m.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

4. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

2. Sont interdits, toutes pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois.
Les couleurs utilisées en façade devront être choisis sur la base du nuancier existant, mis à disposition du public en mairie et annexé au PLU.

3. Clôture :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,

-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

- Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

4. Eléments techniques ou de confort :

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.
Les garages, incorporés ou non au bâti, sont comptés comme place de stationnement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements • par tranche de 70 m² de surface de plancher	1 place, avec un minimum d'une place par logement
Bureaux, bâtiments publics, locaux professionnels • Pour les constructions de plus de 110 m² de surface de plancher, par tranche de 20 m² de surface de plancher • Il ne sera pas demandé de place de stationnement supplémentaire pour tout agrandissement ou adjonction dans la mesure où la surface totale dans l'immeuble concerné n'aura pas atteint les 40 m².	1 place, avec un minimum d'une place par activité
Cafétéria et restauration • par tranche entamée de 10 m² de surface de la salle	1 place
Hébergement hôtelier • par chambre	1 place
Salles de spectacles et de réunion • par fauteuil	1 place
Stade • pour 20 places assises	1 place

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et entretenus.

2. Tout arbre abattu sera remplacé.

3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour trois places.

4. **Dans le secteur tramé,** clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ZONE UM

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre des terrains de casernement et d'installations liées à la Défense Nationale.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- d'artisanat,
- industriel,
- agricole,
- de loisirs.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux ouvertes au public.

II- Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

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

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UM 1 :

1. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

- d'équipements collectifs, de bureaux, de services, de stationnement, à condition de répondre aux besoins de fonctionnement de la zone.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

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

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

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

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

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 (cinq) m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) m.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 (quinze) m. Toutefois, le rez-de-chaussée ne peut se trouver à plus de 0,50 m au-dessus du terrain.

3. Lorsque le terrain naturel est en pente, supérieure à 10 (dix) %, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 (trente) m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.
5. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. En ce qui concerne l'édification des clôtures, les impératifs de défense et de sécurité impliquent, en matière de hauteur et de matériaux employés, une dérogation au règlement municipal.

3. Eléments techniques ou de confort :

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT

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

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

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

ZONE UW

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte d'habitat, de services, d'équipements d'intérêt public et d'hébergement de loisirs, correspondant à la partie urbaine de la ZAC du Winkelhof.

Dans le périmètre de la ZAC du Winkelhof, s'appliquent les dispositions du cahier des charges de cession de terrain (CCCT).

Cette zone comprend trois secteurs :

-un secteur **Uwa**, à vocation principale d'habitat, implanté le long de l'axe de desserte principale reliant le golf et la rue de Verdun,
-un secteur **Uwb**, à vocation principale d'habitat, implanté le long des axes secondaires de desserte du quartier,
-un secteur **Uwc**, à vocation principale d'habitat et de services destinés aux personnes âgées, d'hébergement de loisir et d'équipements hôteliers.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UW 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, établissements ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
2. Les exploitations agricoles ou forestières,
3. Les dépendances et annexes des habitations abritant des animaux.
4. Les installations suivantes :
   - -parcs d'attraction,
   - -les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.

-stationnement de caravanes isolées ou de plusieurs caravanes sur un même terrain,
-terrains de camping,
-éoliennes,
-étangs et carrières,
-dépôts de matériaux divers ou décharges incompatibles avec le caractère urbain de la zone, en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou admises sous conditions sont autorisées.

ARTICLE UW 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions,

1. Dans tous les secteurs :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières, ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- les constructions, ouvrages techniques, réseaux divers nécessaires à la création et au fonctionnement des opérations autorisées dans la zone,
- les activités économiques, de bureaux, de services à condition de ne pas engendrer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine,
- les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol interdites dans l'article UW 1,
- les annexes hors-stationnement, dans la limite d'une seule construction pouvant générer une surface de 15 (quinze) m² maximum par unité foncière.

2. En plus, dans le secteur UWc :

- l'hébergement de loisirs, à condition de respecter le programme défini dans le cadre de la ZAC.

Une annexe est un bâtiment lié à une occupation du sol autorisée, qui ne permet pas un échange direct avec le bâtiment principal et qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

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

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

   - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres (trois mètres cinquante).

   -la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :
   -la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
   -la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

II. Voirie

Le projet peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

1. Secteur UWa
   - les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile (voie de liaison) doivent avoir une largeur minimale de 5 (cinq) m

2. Secteur UWb et UWc
   - les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile (voie de desserte locale) doivent avoir une largeur minimale de 4 (quatre) m
   - les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

ARTICLE UW 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Eau potable

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

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.
La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent permettre de garantir et de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales en cas de fortes pluies, avant leur rejet dans les dispositifs collectifs existants : collecteurs, noues paysagères…

~~Un dispositif de rétention adapté devra retenir les excédents d'eaux pluviales au sein de chaque unité foncière, en cas de fortes pluies.~~

~~Les parkings en surface imperméable, de véhicules automobiles de plus de 20 (vingt) places, doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.~~

III. Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UW 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles d'implantations s'apprécient entre tout point du bâtiment
et la limite de l'emprise publique, ou de la voie publique ou privée existante, à modifier ou à créer, ouverte à la circulation publique.
(dénommé ci-après « de l'emprise ou de la voie »)

1. Secteur UWa1

- la façade d'accès à la parcelle des constructions principales, prise hors éléments en saillis, doit s'implanter à une distance fixe de 5 (cinq) m de la limite de l'emprise ou de la voie,
- les annexes non utilisées comme stationnement, doivent s'implanter à l'arrière des constructions principales,

2. Secteur UWa2

- un linéaire correspondant à 60 (soixante) % minimum de la longueur de la façade d'accès à la parcelle des constructions principales, doit s'implanter avec un recul de 4 (quatre) m maximum par rapport à la limite de l'emprise ou de la voie,
- les annexes doivent s'implanter à l'arrière des constructions principales.

3. Secteurs UWb1 et UWb3

- la façade d'accès à la parcelle des constructions principales doit s'implanter parallèlement à la voie publique, dans une bande comprise entre 5 (cinq) m minimum et 20 (vingt) m maximum de la limite de l'emprise ou de la voie, prise hors stationnements publics,
- les annexes utilisées pour du stationnement (garage, carport, abri léger de voiture) doivent s'implanter en limite de l'emprise ou de la voie
- les annexes qui ne sont pas utilisées comme du stationnement doivent s'implanter à 5 (cinq) m minimum de la limite de l'emprise ou de la voie

4. Secteur UWb2

- un linéaire correspondant à 60 (soixante) % minimum de la longueur de la façade d'accès principal des constructions principales, doit s'implanter parallèlement à la voie publique, avec un recul de 3 (trois) m maximum par rapport à la limite de l'emprise ou de la voie,
- le linéaire restant de la façade d'accès principal sur rue des constructions principales doit s'implanter avec un recul de 8 (huit) m maximum par rapport à la limite de l'emprise ou de la voie,
- les annexes utilisées pour du stationnement (garage, carport, abri léger de voiture), doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 (zéro) m minimum et 20 (vingt) m maximum de la limite de de l'emprise ou de la voie,
- les annexes qui ne sont pas utilisées comme du stationnement, doivent s'implanter à 8 (huit) m minimum de la limite de l'emprise ou de la voie.

5. Secteur UWc

- la façade d'accès à la parcelle des constructions principales doit s'implanter avec un recul de 5 (cinq) m minimum de la limite de de l'emprise ou de la voie,
- les annexes doivent s'implanter à 5 (cinq) m minimum de la limite de l'emprise ou de la voie,

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, station de pompage) peuvent s'implanter en limite ou en retrait de de l'emprise ou de la voie.

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

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

Les règles d'implantations s'apprécient entre tout point du bâtiment et les limites séparatives.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

2. Toutes les constructions devront s'implanter avec un recul de 30 (trente) m minimum par rapport à la limite administrative de la forêt domaniale, sauf dans le secteur UWc où les Habitations Légères de Loisirs (HLL) pourront s'implanter avec un recul de 15 (quinze) m minimum par rapport à la limite administrative de la forêt domaniale.

3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, station de pompage) peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

La disposition du précédent alinéa 2 s'applique pour ces constructions et installations techniques.

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

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

Une distance de 3,50 m minimum peut être imposée entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété, pour des raisons de sécurité.

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, station de pompage) peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

ARTICLE UW 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UW 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, à partir du niveau moyen du terrain naturel, calculé à l'aplomb des angles de la façade du bâtiment, jusqu'à l'égout de la toiture ou à l'acrotère du bâtiment.

Le terrain naturel correspond à l'état du terrain existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1. Dans tous les secteurs

- ~~La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 (trois) mètres.~~
  La hauteur maximale des constructions annexes projetées, calculée du terrain naturel avant tout remaniement :
  -pour les constructions annexes autres que les structures légères à usage de stationnement (carport…), est fixée à 3 (trois) mètres hors-tout,
  -pour les constructions annexes à usage de stationnement, à condition qu'elles soient légères et ouvertes (type carport…), est fixée à 3,50 (trois virgule cinquante) mètres hors-tout.

- Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, station de pompage) peuvent avoir une hauteur maximale de 8 (huit) m. Cette disposition ne s'applique pas aux lignes électriques.

2. Secteur~~s~~ UWa ~~et UWb3~~

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9,50 m (neuf mètres cinquante) à l'égout et à 11,50 m (onze mètres cinquante) hors-tout.

3. Secteurs UWb1 et UWb2

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 m (sept) à l'égout et à 8,50 m (huit mètres cinquante) hors-tout.

4. Secteur UWb3

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12,50 m (douze mètres cinquante) à l'égout et à 14,50 m (quatorze mètres cinquante) hors-tout.

5.~~ 4.~~ Secteur~~s~~ UWc

- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 m (neuf) à l'égout.

Dans toute la zone UW, la hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 m (douze).

ARTICLE UW 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

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

Des prescriptions architecturales et paysagères sont inscrites dans les cahiers des charges de la ZAC.

2. Toitures

Les toits-terrasses ~~toitures terrasses ou à faible pente~~ sont autorisé~~e~~s.

3. Structures et installations annexes

- Les paraboles ne devront pas être installées en façades des constructions. Elles seront peintes dans une teinte mate identique à celle du support qui les reçoit,
- Les citernes et autres dispositifs de récupération d'eau pluviale non enterrés devront être rendus non visibles de l'extérieur,

- Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres installations d'énergie renouvelable devront être rendus non visibles de l'extérieur.

4. Clôtures

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
-Les hauteurs des clôtures sont à mesurer depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture.
Les hauteurs des murs-bahuts sont à mesurer depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'élément maçonné le plus haut du mur.
-Les murs-bahuts peuvent être utilisés comme mur de soutènement. Les murs de soutènements doivent respecter les règles des murs-bahuts.

4.1 En limite séparative :

- Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie, installés ou non sur un mur-bahut,
- Lorsqu'ils existent, les murs bahuts devront avoir une hauteur de 0,50 m (zéro mètre cinquante) maximum,
- Les clôtures devront avoir une hauteur totale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) maximum, mur-bahut compris.

4.2 En bordure de l'emprise publique :

- Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie, installés ou non sur un mur-bahut,
- Lorsqu'ils existent, les murs bahuts devront avoir une hauteur de 0,50 m (zéro mètre cinquante) maximum,
- Les murs-bahuts pourront avoir des sur-élévations ponctuelles (poteau, potelets) dont la hauteur sera de 1,20 m (un mètre vingt) maximum, permettant la fixation de balustrades ou de portails. Les boîtes aux lettres devront être intégrées à ces sur-élévations.
- Les clôtures devront avoir une hauteur totale de 1,50 m (un mètre cinquante) maximum, mur-bahut compris,
- La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des bâtiments voisins.

4.3 Pour les dispositifs de sécurité ou de brise-vue des dépôts divers (dépôts de déchets ménagers, canisettes, containers de recyclage):

- Les clôtures pourront être constituées de murs-pleins, dont la teinte s'harmonisera avec les coloris des constructions voisines,
- Les clôtures devront avoir une hauteur totale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) maximum,
- Ces dispositifs ne pourront pas être utilisés comme mur de soutènement.

5. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE UW 12 - STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées en dehors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (douze mètres cinquante) minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements individuels : • jusqu'à 150 m² de surface* • au-delà de 150 m² de surface, et par tranche entamée de 50 m² de surface	2 dont au moins une à l'extérieur 1 supplémentaire
Logements collectifs : • par tranche entamée de 70 m² de surface	1
Hébergement hôtelier : • par tranche entamée de 20 m² de surface	1
Logements adaptés aux personnes âgées et services et équipements attenants : • par tranche entamée de 70 m² de surface	1
Pour toute autre destination : • par tranche entamée de 70 m² de surface	1

*La définition de surface, correspond à celle en vigueur au moment de l'instruction de l'autorisation.

3. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

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

1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

2. 80 (quatre-vingt) % des espaces laissés libres de toute construction doivent être perméables.

ZONE UX

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UX est concernée par un risque d'inondations de la Bièvre, identifiée sur les plans de zonage une trame grisée.
Elle est également concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la vallée de la Sarre. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 (C. Urb.) sera notamment appliqué dans ce secteur.

L'article R.111-2 sera également appliqué dans les périmètres d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement indiqués sur les documents graphiques.

La zone UX comprend :
-un secteur UXb correspondant à la zone commerciale des « Rives de la Bièvre »,
-un secteur UXt correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) des "Terrasses de la Sarre".

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles, un aléa faible relatif à la sismicité et un aléa relatif aux risques de crues aux abords de la Bièvre.

Cette zone est concernée par des servitudes relatives à la présence d'une canalisation souterraine de distribution de gaz naturel haute pression.

Une servitude est instituée sur une partie de cette zone au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole,
- de loisirs.

2. L'aménagement de terrains pour le camping,

3. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

4. Les installations de traitement des ordures ménagères,

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les parcs d'attraction,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les abris de jardins.

II- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

<u>III. Sont, en outre, interdits dans les zones inondables de la vallée de la Bièvre</u>

1. Dans la zone d'aléa fort (rouge),
-toutes nouvelles constructions principales ou annexes,
-les extensions des constructions existantes,
-les clôtures et autres constructions dont la conception constituerait un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,
-les remblais.

2. Dans la zone d'aléa moyen (orange),
-toutes nouvelles constructions à destination d'habitat liée à une activité autorisée sur le site,
-les extensions de la surface de plancher des locaux à destination d'habitat existants liés à une activité,

-les nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes dont la destination n'est pas de l'habitat, dont le premier plancher aménageable serait placé à moins de 0,30 m (trente centimètres) au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,

-les clôtures et autres constructions dont la conception constituerait un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,

-les remblais.

3. Dans la zone d'aléa faible (jaune),

-les nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes, dont le premier plancher aménageable serait placé à moins de 0,30 m (trente centimètres) au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,

-les clôtures et autres constructions dont la conception constituerait un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,

-les remblais.

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

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UX 1:

1. Les constructions à usage d'habitation à condition :
   - que la surface de plancher n'excède pas 100m^2,
   - que cette surface soit intégrée au corps du bâtiment à usage d'activité (sauf si des raisons de sécurité s'y opposent) et que l'entrée soit commune à l'activité (sauf si des raisons de sécurité s'y opposent),
   - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2. Les constructions à usage de :
   - commerce, à condition que la superficie de vente soit supérieure à 400 (quatre cent) m², sauf à l'intérieur d'un centre commercial,
   - commerce, sans condition de superficie au sol, à condition qu'il soit lié à une activité implantée dans la zone.

3. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elle soit strictement limitée.

4. Les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, fumées, ...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins.

5. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone, liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux fouilles archéologiques.

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

7. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UX 1.

8. Les stockages de matériels et matériaux nécessaires à l'activité de l'entreprise s'ils sont situés entre le bâtiment et le fond de la parcelle.

9. A l'intérieur du périmètre d'étude institué en vertu de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés, à condition qu'elles soient postérieures à la réalisation d'une étude de vocation du site. En effet, une servitude au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme est instituée une partie de la zone UX. Cette servitude s'applique sur toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 (dès le premier mètre carré en ce qui concerne le seuil de superficie au-dessus duquel les constructions et installations sont interdites) et pour un durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU. Ce délai pourra être raccourci dès l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 m minimum.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Tout accès individualisé nouveau, hors agglomération sur les routes départementales est interdit.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public~~. Le débit maximum admis dans le réseau est limité à 5 (cinq) litres par seconde et par hectare.~~

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent respecter un recul de 10 (dix) m comptés depuis l'emprise extérieure des routes départementales (cf. dispositions graphiques sur les plans de zonage).

2. Pour les autres voies, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile publique de toute construction nouvelle doit être implantée :
-dans les **secteurs UX et UXt,** avec un retrait minimum de 5 (cinq) m par rapport à l'alignement des voies,
-dans le **secteur UXb**, avec un retrait minimum de 10 (dix) m par rapport à l'alignement des voies.

3. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

6. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

1. La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) m.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le **secteur UXb**, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60 (soixante) % de la surface du terrain.

Pas de prescription, dans les **secteurs UX et UXt.**

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol existant ne peut excéder 15 (quinze) m à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

3. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, stockage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2. Volumétrie- Façades

Les bâtiments devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. Toutefois, sont admis le traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrée, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et la recherche de modénature, compte tenu de la configuration de la zone, de la situation des bâtiments. Toutes les façades doivent être traitées avec la même attention et prendre en compte les vues proches ou éloignées.

Les annexes, garages, dépôts, logements de service devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité.

3. Matériaux et couleurs :

Les matériaux et les couleurs utilisés en façade et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps :

- les imitations de matériaux sont interdites en couverture,
- les éléments seront de préférence de la couleur naturelle du matériau.

Le nuancier de couleurs de la Ville de Sarrebourg est applicable sur l'ensemble de la zone. Toutefois de légères nuances peuvent être tolérées lorsque le constructeur fait usage de matériaux laissés bruts (métal, bois, pierres de parement) ou de matériaux de série, laqués en usine tels que les revêtements métalliques,

- les couleurs utilisées qui diffèrent devront cependant être de tonalités et clarté voisines.

4. Clôture :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

- Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

5. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

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

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, accès compris.

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements ou assimilés • par logement	2 places
Bureaux, administrations, services • par tranche entamée de 20 m^2 de surface d'activité	1 place
Restaurant ou brasserie • par tranche entamée de 10 m^2 de surface de la salle	1 place
Hébergement hôtelier • par chambre	1 place
Salle de conférence, réunions, spectacle • pour 10 sièges	1,5 place
Artisanat, industrie • par 100 m² de surface de plancher entamée	2 places

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité inférieure.

5. Le stationnement des véhicules devra être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.
Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité (100%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

La méthode de calcul est rappelée en annexe du règlement (Annexe 6).

6. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

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

1. Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts et entretenus. Le taux d'imperméabilisation des sols, calculé par unité foncière ne pourra excéder 70 (soixante-dix) %.

2. Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être insérées dans le paysage urbain. Un maximum d'arbres de haute tige sera planté dans les espaces libres et ils seront harmonieusement répartis.
Des aménagements paysagers complémentaires seront réalisés de manière à diviser les aires de stationnement par petites unités (100 (cent) emplacements maximum).

3. Les aires de stockage et de dépôt, de véhicules usagers ou matériaux, seront masquées par des écrans végétaux ou autres dispositifs.

ZONE UZ

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

CARACTERE DE LA ZONE

II s'agit d'une zone urbaine mixte d'habitat densifié, de services, d'équipements d'intérêt public, correspondant à la ZAC du Quartier Gérôme et les terrains avoisinants.

Dans le périmètre de la ZAC Gérôme, s'appliquent les dispositions du cahier des charges de cession de terrain (CCCT).

La zone UZ comprend un secteur UZa, correspondant à l'emprise de l'ancien lazaret militaire.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, établissements ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,

2. Les exploitations agricoles ou forestières,

3. Les dépendances et annexes des habitations abritant des animaux.

4. Les installations suivantes :
   - parcs d'attraction,
   - les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.
   - stationnement de caravanes isolées ou de plusieurs caravanes sur un même terrain,
   - terrains de camping,
   - éoliennes,
   - étangs et carrières,
   - dépôts de matériaux divers ou décharges incompatibles avec le caractère urbain de la zone, en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

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

Sont admises sous conditions :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières, ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- les constructions, ouvrages techniques, réseaux divers nécessaires à la création et au fonctionnement des opérations autorisées dans la zone,
- les activités économiques, de bureaux, de services à condition de ne pas engendrer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine,
- les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol interdites dans l'article UZ1,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

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

3. Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

II - Voirie

Le projet peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 (cinq) m.
Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.
La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent permettre de garantir et de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales en cas de fortes pluies, avant leur rejet dans les dispositifs collectifs existants : collecteurs, noues paysagères…

~~Un dispositif de rétention adapté devra retenir au maximum les excédents d'eaux pluviales, au sein de chaque unité foncière, en cas de fortes pluies.~~
~~Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales, où se situe le projet.~~
~~Les parkings en surface imperméable, de véhicules automobiles de plus de 20 places, doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbures.~~

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les coffrets techniques de branchement, boîtiers d'appel, doivent être intégrés dans un dispositif architectural cohérent avec l'ensemble des constructions principales.
Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles ne devront pas être apparentes.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles d'implantations s'apprécient entre tout point du bâtiment
et la limite de l'emprise publique, ou de la voie publique ou privée existante, à modifier ou à créer, ouverte à la circulation publique.
(dénommé ci-après « de l'emprise ou de la voie »)

Les façades des constructions principales doivent s'implanter :
-soit en limite de l'emprise ou de la voie,
-soit dans une bande de 5 (cinq) m minimum et de 10 (dix) m maximum de la limite de l'emprise ou de la voie.

Les surplombs sur les façades des constructions, donnant au-dessus de l'emprise publique ou de la voie ouverte à la circulation du public, sont interdits.

Une annexe est un bâtiment lié à une occupation du sol autorisée, qui ne permet pas un échange direct avec le bâtiment principal et qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation.
Les annexes hors stationnement doivent s'implanter à l'arrière des constructions principales.

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, station de pompage, ligne électrique) peuvent s'implanter en limite ou en retrait de l'emprise ou de la voie.

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

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

Les règles d'implantations s'apprécient entre tout point du bâtiment et les limites séparatives.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, station de pompage, lignes électriques) peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

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

Une distance de 3,50 m minimum peut être imposée entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété, pour des raisons de sécurité.

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, station de pompage) peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée, à partir du niveau moyen du terrain naturel, calculée à l'aplomb des angles de la façade du bâtiment, jusqu'à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment.

Le terrain naturel correspond à l'état du terrain existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

~~2. La hauteur maximale des constructions principales sera de 16 (seize) mètres.~~

~~La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 (trois) mètres.~~

2. Dans le secteur UZ :
-la hauteur maximale des constructions principales sera de 16 (seize) mètres,
-la hauteur maximale des annexes est fixée à 3 (trois) mètres.

3. Dans le secteur UZa :
-la hauteur maximale des constructions principales sera de 22 (vingt-deux) mètres,
-la hauteur maximale des annexes est fixée à 3 (trois) mètres.

~~3.~~ 4. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique, station de pompage) peuvent avoir une hauteur maximale de 8 (huit) m.
Cette disposition ne s'applique pas aux lignes électriques.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Des prescriptions architecturales et paysagères sont inscrites dans les cahiers des charges de la ZAC.

2. Toitures

Les toits-terrasses ~~toitures-terrasses ou à faible pente~~ seront végétalisées.

3. Structures et installations annexes

- Les paraboles ne devront pas être installées en façades des constructions. Elles seront peintes dans une teinte mate identique à celle du support qui les reçoit,
- Les citernes et autres dispositifs de récupération d'eau pluviale non enterrés devront être rendus non visibles de l'extérieur,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres installations d'énergie renouvelable devront être rendus non visibles de l'extérieur.

4. Clôtures

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
-Les hauteurs des clôtures sont à mesurer depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture.

- Les clôtures devront avoir une hauteur totale de 1,50 (un mètre cinquante) m maximum.

- Elles seront constituées de dispositifs à claire-voie, intégrés au maximum dans la végétation.
- Les murs-bahuts sont proscrits.

5. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées en dehors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture est de 12,50 m² minimum, hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être conforme à des girations sans manœuvre.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1, et 1 place minimum par logement
Hébergement hôtelier : • par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher	1
Logements adaptés aux personnes âgées et services et équipements attenants : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1
Pour toute autre destination : • par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher	1

3. Aspects des stationnements extérieurs

Le stationnement aérien sera ouvert (pas de murs, claustras…), couvert (carport, pergola…) et intégré au maximum dans un aménagement paysager.

4. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

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

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés, végétalisés et entretenus.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qu'il convient de respecter.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

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

2. Les constructions à usage d'activité :
   - industrielle
   - agricole
   - forestière

3. Les dépôts ou décharges de toute nature, notamment les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.

4. Les carrières.

5. Les habitations légères.

6. L'aménagement de terrains pour le camping.

7. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 95 et la RD 45, hors agglomération (au sens de l'article R. 110-2 du code de la route).

8. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole * (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique).

9. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

II- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

<u>ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</u>

Sont admises sur l'ensemble de la zone, les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et avec la vocation de la zone.

- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

1. Les constructions à usage de commerce de proximité dont la surface de vente n'excède pas 400 (quatre cent) m^2.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition que la nouvelle affectation soit compatible avec le caractère de la zone.

4. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres qu'animaux domestiques, dont les « Nouveaux Animaux de Compagnie » ».

5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article U 1.

6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1 situées à moins de 35 (trente-cinq) m du périmètre du cimetière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 (cinq) m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être au minimum de 3,50 m

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

5. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 (deux) m d'emprise.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le collecteur lorsqu'il existe, sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
~~Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m3 par tranche de lot de 10 ares entamée.~~

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de communication électronique doivent être réalisés de manière à réduire au maximum l'impact visuel sur le paysage environnant : insertion en façade, corniches, enfouissement… sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale adaptée au dispositif utilisé.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile publique de la construction projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 (cinq) et 12 (douze) m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2. Un recul de 10 (dix) m des constructions doit être respecté compté depuis l'emprise des routes départementales (cf. dispositions graphiques sur les plans de zonage).

3. ~~Les constructions annexes devront être édifiées en retrait de l'alignement de la façade de la construction principale.~~

Les constructions annexes autres que les structures légères à usage de stationnement (carport…) devront être édifiées en retrait de l'alignement de la façade de la construction principale.
Les constructions annexes à usage de stationnement, à condition qu'elles soient légères et ouvertes (type carport…), pourront être implantées en limite des voies et emprises publiques.

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

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment en tout point projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60 (soixante) % de la surface du terrain.

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

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 (six) mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, avec un maximum de 9 (neuf) mètres à la faitière.

2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 (dix) %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur maximale des constructions annexes projetées, calculée du terrain naturel avant tout remaniement :
-pour les constructions annexes autres que les structures légères à usage de stationnement (carport…), est fixée à 3 (trois) mètres hors-tout,
-pour les constructions annexes à usage de stationnement, à condition qu'elles soient légères et ouvertes (type carport…), est fixée à 3,50 (trois virgule cinquante) mètres hors-tout.

4. ~~3.~~ Dans les couloirs de passage des lignes HT et THT futures, la hauteur absolue des constructions, calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage est impérativement fixée à 8 (huit) m maximum.

5. ~~4.~~ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

6. ~~5.~~ La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II - Prescriptions particulières

1. Toitures :

Un seul niveau de combles aménagés n'est autorisé par immeuble.

2. Façades - Percement - Fermetures

Les bardages donnant un aspect métallique ou plastique à la façade de la construction sont interdits.

3. Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs apparents doivent être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes utilisées devront être proches ou similaires à celles du nuancier mis à disposition du public en mairie et annexé au PLU.

4. Clôtures

4.1. Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.
Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,

-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,

-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

4.2. clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les clôtures auront la forme :

-soit d'un muret,

-soit d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif en claire-voie.

4.2.1 les murets.

• La hauteur du **muret** est à mesurer :

-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,

-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé du muret.

-jusqu'à l'élément le plus haut des potelets et pilastres ponctuels lorsqu'ils existent.

• Les murets pourront avoir une hauteur maximale de 1,00 m (un mètre).

• Les potelets, pilastres… ponctuels pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) et une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

4.2.2 les dispositifs à claire-voie sur mur-bahut.

• La hauteur de la clôture est à mesurer :

-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément le plus élevé de la clôture.
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé pour le mur-bahut, calculée hors sur-élévations ponctuelles (poteau, potelets).

• Ces clôtures pourront avoir une hauteur totale maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt)
• Les murs-bahuts auront une hauteur maximale égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture.
• Les surélévations ponctuelles (potelets, pilastres…) pourront avoir une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

4.2.3 les murs de soutènement le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les murs de clôtures ayant également une fonction de soutènement du terrain naturel (mur de soutènement, mur-bahuts et murets servant de maintien des terres) devront respecter les règles des murets.

4.3. clôtures installées en limites séparatives.

• Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

5. Eléments techniques ou de confort :

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

6. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements individuels : • Jusqu'à 150 m^2 de surface de plancher : • Au-delà de 150 m^2 de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher	 2 places dont au moins une à l'extérieur 1 place
Logements collectifs : • Par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier : • par tranche entamée de 20 m^2 de surface de plancher	1 place
Logements adaptés aux personnes âgées et services et équipements attenants : • par tranche entamée de 70 m^2 de surface de plancher	1 place

2. Pour les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des habitants ou des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. La surface minimale d'une place de stationnement est de 15 (quinze) m^2.

4. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

5. Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et être entretenus. Une superficie minimale de 40 (quarante) % sera consacrée aux espaces verts, à l'exception des bâtiments publics.

2. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1 000 (mille) m2.

3. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 10 (dix) % de la surface totale du terrain sera réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements).

4. Les aires de stationnement engazonnées sont considérées comme des espaces verts.

ZONE 1 AUX

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

Cette zone comprend :
-un secteur **1AUXpv,** correspondant au périmètre de la ZAE de la « Porte des Vosges », accueillant des installations économiques de grande envergure,
-un secteur **1AUXa**, correspondant au périmètre de la ZAE communautaire « Artisar », accueillant des installations principalement artisanales et tertiaires.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage :
   - agricole,
   - forestier.

2. Les installations et travaux divers suivants :
   - les aires de jeux et de sports,
   - les parcs d'attraction.

3. L'aménagement de terrains de camping et de caravanage.

4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

5. Les habitations légères de loisirs.

6. Les abris de jardin.

7. Les carrières ou décharges.

8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 43, hors agglomération (au sens de l'article R. 110-2 du code de la route).

II- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

<u>ARTICLE 1 AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS</u>

I - <u>Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 1 AUX 1:</u>

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services à condition :

a) qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'activités d'une superficie minimale de 1.500 (mille cinq cent) m^2,

b) une ou plusieurs opérations d'aménagement d'une superficie comprise entre 350 (trois cent cinquante) et 1.500 (mille cinq cent) m^2 seront autorisées sur les terrains résiduels de la zone 1AUX ne permettant pas le respect des conditions citées en « a »,

c) qu'elles soient compatibles avec la vocation principale de la zone et l'orientation d'aménagement et de programmation,

d) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Les constructions à usage de :

- commerce, à condition que la superficie de vente soit supérieure à 400 (quatre cent) m², sauf à l'intérieur d'un centre commercial,
- commerce, sans condition de superficie au sol, à condition qu'il soit lié à une activité implantée dans la zone.

3. Les constructions à usage d'habitation à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100 (cent) m^2,
- que cette surface soit intégrée au corps du bâtiment à usage d'activité (sauf si des raisons de sécurité s'y opposent) et que l'entrée soit commune à l'activité (sauf si des raisons de sécurité s'y opposent),
- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9 (neuf) m d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

Sur la RD44, aucune création d'accès individuel nouveau ne sera autorisée. La création d'un accès collectif devra se faire en concertation avec les services du Département.

ARTICLE 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. Le débit maximum admis dans le réseau est limité à 5 (cinq) litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de communication électronique doivent être réalisés de manière à réduire au maximum l'impact visuel sur le paysage environnant : insertion en façade, corniches, enfouissement… sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

ARTICLE 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf si le document graphique prévoit des dispositions particulières :

-dans les secteurs **1AUX et 1AUXpv** :
La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de 10 (dix) m de l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

-dans le secteur **1AUXa** :
La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de 5 (cinq) m de l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

-RN 4 : 100 (cent) m comptés depuis l'axe médian de la voie,
-10 (dix) m comptés depuis l'emprise extérieure des routes départementales (cf. dispositions graphiques sur les plans de zonage).

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) m.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60 (soixante) % de la surface du terrain.

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

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs **1AUX et 1AUXa** :
La hauteur des constructions, mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol existant ne peut excéder **15 m** (quinze) à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

2. Dans le secteur **1AUXpv :**
La hauteur des constructions, mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol existant ne peut excéder **20 m** (vingt) à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

4. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

2. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT

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

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 (vingt-cinq) m^2, accès compris.

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements ou assimilés • par logement	2 places
Bureaux, administrations, services • par tranche entamée de 20 m^2 de surface d'activité	1 place
Restaurant ou brasserie • par tranche entamée de 10 m^2 de surface de la salle	1 place
Hébergement hôtelier • par chambre	1 place
Salle de conférence, réunions, spectacle • pour 10 sièges	1,5 place
Artisanat, industrie • par 100 m² de surface de plancher entamée	2 places

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité inférieure.

5. Le stationnement des véhicules devra être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.
Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité (100%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

La méthode de calcul est rappelée en annexe du règlement (Annexe 6).

6. Concernant le stationnement des deux-roues dans les constructions nouvelles, les espaces de stationnements réservés à cet effet doivent être suffisants pour répondre aux besoins des résidents, des employés, des visiteurs et du trafic lié aux activités de la zone.
Ces stationnements seront si-possible couverts. Ils devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

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

1. Les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et être entretenus.

2. Une superficie minimale de 25 (vingt-cinq) % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les aires de stationnement engazonnées et plantées entreront dans ces espaces.

3. Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être insérées dans le paysage urbain. Un maximum d'arbres de haute tige seront plantés dans les espaces libres et seront harmonieusement répartis.
Des aménagements paysagers et plantations devront être prévus dans la marge d'isolement fixée à l'article 1AUX 7.
Des noues paysagères devront être privilégiées, afin de recueillir les eaux de ruissellement.

4. Les aires de stockage et de dépôt, de véhicules usagers ou matériaux, seront masquées par des écrans végétaux ou autres dispositifs.

ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du P.L.U.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 AU 2.

2. Le changement d'affectation des constructions existantes.

3. Tous types d'occupation et d'utilisation du sol qui compromettrait le développement futur de la zone.

4. Les installations et travaux divers.

5. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole ★ (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique).

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

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 2 AU 1:

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou les travaux d'entretien normal du bâti existant.

2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou installations peuvent être implanté à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en retrait.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

1. Les constructions ou installations peuvent être implanté soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comprend **un secteur Aa**, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

L'article R.111-2 sera appliqué :
-dans les périmètres d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles et un aléa faible relatif à la sismicité.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les activités industrielles, artisanales, de bureau ou de services et de commerce, non liées aux activités agricoles,

2. Les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés).

3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration, non liées aux activités agricoles,

4. Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole ★ (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique),

5. Les champs de panneaux photovoltaïques au sol.

II - <u>Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :</u>

Tout nouvel aménagement, sous la cote de référence IGN69, à usage d'habitation et d'activités de quelques natures qu'elles soient.

III- <u>Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :</u>

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

<u>ARTICLE A 2</u> - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION</u>

I - <u>Sont autorisées sous conditions dans la seule zone A les constructions non mentionnées à l'article A 1:</u>

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

2. 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 proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3. 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 fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones urbaines et d'urbanisation futures (U, 1AU, 2AU).

4. Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, ferme pédagogique) et à la transformation, à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 (cent) mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.

5. La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages liés à la vocation de la zone.

6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 situées à moins de 35 (trente-cinq) m du périmètre du cimetière.

7. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 (trente) m de la lisière des forêts soumises au régime du Code Forestier et des espaces boisés classés.

8. Les ruches, abri de nourrissage d'animaux et structures de chasse.

9. Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.

10. Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles.

II – En plus, <u>sont autorisées sous conditions dans le secteur Aa et la zone A les constructions non mentionnées à l'article A 1:</u>

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou aux fouilles archéologiques.

III - <u>Sont autorisées sous conditions dans le secteur tramé :</u>

1. Les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils obéissent aux dispositions du P.P.R.I.

2. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.

3. Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation des sols à condition de ne pas augmenter la population exposée sous la cote de référence, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisances et la vulnérabilité des biens et activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 (cinq) m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 (trois mètres cinquante) m minimum.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RN 4 : 100 (cent) m comptés depuis l'axe de la voie.
- Routes Départementales : 20 (vingt) m comptés depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental.
- Voies Communales et voie de desserte : 15 (quinze) m comptés depuis l'emprise de la voie.

3. Cette disposition ne s'applique pas :

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

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

5. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée à usage d'habitation est fixée à 6 (six) m avec un maximum de R+1+comble.
La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

Cette disposition ne s'applique pas aux lignes électriques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

1. Clôtures

1.1 Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

1.2 Clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique

• Les clôtures auront la forme :
-soit d'un muret,
-soit d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif en claire-voie.

1.2.1 les murets.

• La hauteur du **muret** est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé du muret.
-jusqu'à l'élément le plus haut des potelets et pilastres ponctuels lorsqu'ils existent.

• Les murets pourront avoir une hauteur maximale de 1,00 m (un mètre).
• Les potelets, pilastres… ponctuels pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) et une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

1.2.2 les dispositifs à claire-voie sur mur-bahut.

• La hauteur de la clôture est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément le plus élevé de la clôture.
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé pour le mur-bahut, calculée hors sur-élévations ponctuelles (poteau, potelets).

• Ces clôtures pourront avoir une hauteur totale maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt)
• Les murs-bahuts auront une hauteur maximale égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture.
• Les surélévations ponctuelles (potelets, pilastres…) pourront avoir une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

1.2.3 les murs de soutènement le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les murs de clôtures ayant également une fonction de soutènement du terrain naturel (mur de soutènement, mur-bahuts et murets servant de maintien des terres) devront respecter les règles des murets.

1.3 Clôtures installées en limites séparatives.

• Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

2. Eléments techniques ou de confort.

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

3. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Dans le secteur tramé, les haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N est concernée par un risque d'inondations, identifié dans le Plan de Prévention du Risque "inondations" de la vallée de la Sarre. Le P.P.R.i est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

Cette zone comprend 10 secteurs :

- **un secteur Na**, dans lequel les reconstructions à l'identique sont autorisées dans la limite du respect du PPRi,
- **un secteur Ne**, correspondant à des aménagements et installations liés aux équipements publics ou collectifs
- **un secteur Nf**, correspondant l'exploitation sylvicole
- **un secteur Ng**, correspondant à des aménagements et installations liés au golf,
- **un secteur Nh**, dans lequel l'urbanisation existante ne doit pas être développée,
- **un secteur Nj** correspondant à une zone de jardins.
- **un secteur Nl** correspondant à une zone de loisirs à constructibilité limitée,
- **un secteur Np** correspondant à l'Aire de Grands Passages des Gens du Voyage,
- **un secteur Nv,** correspondant au stationnement réglementé de caravanes pour les gens du voyage sédentarisés,
- **un secteur Nr**, correspondant à une activité industrielle, installée dans la Zone d'Activités Economiques à Réding.

Cette zone est concernée par un aléa faible relatif au retrait et gonflement des argiles, un aléa faible relatif à la sismicité et un aléa relatif aux risques de crues aux abords de la Bièvre.

Cette zone est concernée par des servitudes relatives à la présence d'une canalisation souterraine de distribution de gaz naturel haute pression.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

3. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés sites naturels (loi du 2 mai 1930).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits, sur l'ensemble de la zone,

-Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article N 2.

-Les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés).

-Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au plan par le symbole ★ (sauf pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique).

II- Sont, en outre, interdits le long des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques :

1. Dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

2. Dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autre des *axes de ruissellements* inscrits dans le plan graphique annexe,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.

3. Dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,
-les sous-sols des constructions principales et annexes,
-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,
-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil.

III- Sont en outre interdits dans le seul secteur N, dans les zones inondables de la vallée de la Bièvre :

-les clôtures et autres constructions, même légères (abri de nourrissage pour animaux, ruchers, observatoire de chasse…), dont la conception constituerait un obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,
-les remblais.

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

I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Na et Nr, les constructions non mentionnées à l'article N 1 :

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elle soit strictement limitée. Les extensions mesurées des constructions existantes seront limitées à 15 (quinze) % de la surface de plancher, réalisés à une seule fois à partir de l'approbation du PLU.

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

3. Les équipements publics d'intérêt général à condition que leurs dimensions soient compatibles avec le caractère de la zone.

4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

5. Les constructions autorisées ci-dessus, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 (trente) m de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

6. Les ruches, abri de nourrissage d'animaux et structures de chasse.

7. La reconstruction à l'identique après sinistre dans un délai de 2 (deux) ans.

II - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Nf :

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site ainsi qu'au logement de fonction lié et nécessaire à l'exploitation sylvicole.

III - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Nh :

1. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.

2. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone.

3. Les extensions mesurées des constructions existantes limitées à 15 (quinze) % de la surface de plancher, réalisées en une seule fois après approbation du PLU.

IV - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Ng :

A condition d'être liées au terrain de golf, les installations et les constructions à usage :

- d'hôtel et de restaurant,
- d'équipement de loisirs,
- d'entrepôt et de hangar de matériel lié au golf.

V - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Nv :

- le stationnement réglementé de caravanes pour les gens du voyage sédentarisés,
- les équipements sanitaires collectifs nécessaires au stationnement des caravanes.
- les habitations légères dans le cadre d'une opération destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

VI - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Ne :

Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux ainsi que les équipements publics ou collectifs et toutes les constructions et installations techniques liés aux activités de ce secteur (compostage, fumières...).

VII - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Nl :

Les constructions et installations liées à une activité de sports ou de loisirs.

VIII - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Nj :

Les abris de jardins.

IX - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Na :

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elle soit strictement limitée.

2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, sous conditions du respect du règlement du PPRi.

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques, sous conditions du respect du règlement du PPRi.

4. la reconstruction à l'identique après sinistre dans un délai de deux ans sous conditions du respect du règlement du PPRi.

X - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur Np :

Le stationnement occasionnel et réglementé de caravanes, pour les Gens du Voyage, lors des Grands Passages déclarés,

XI - sont en outre admis sous conditions, dans le secteur Nr :

1. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.

2. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

3. Les extensions mesurées des constructions d'activités existantes limitées à 20 (vingt) % de la surface de plancher existante sur ce secteur, réalisées en une seule fois jusqu'à la prochaine révision générale du PLU

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

5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

6. La reconstruction à l'identique après sinistre dans un délai de 5 (cinq) ans.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 m minimum.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.
Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, ou à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5.

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

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le collecteur lorsqu'il existe, sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m3 par tranche de lot de 10 ares entamée.

III – Réseaux câblés

Les réseaux câblés doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site naturels à protéger au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RN 4 : 100 (cent) m comptés depuis l'axe de la voie,
- Routes départementales : 20 (vingt) m comptés depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, sauf en cas de dispositions graphiques contraires (cf. dispositions graphiques sur les documents graphiques),
- VC et voie de desserte : 5 (cinq) m comptés depuis l'emprise de la voie.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

5. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 (six) mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) m.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des annexes, abris de jardin à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 20 (vingt) m^2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions annexes, la hauteur de la construction projetée est fixée à 3 (trois) m.
La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité), en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

3. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 (douze) m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

1. Clôtures

1.1 Dispositions générales

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.
Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

La hauteur totale est à mesurer jusqu'à l'élément le plus haut de la clôture,
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et le front de rue, pour les clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique,
-depuis le niveau moyen du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement du sol, relevé sur chaque limite, pour les clôtures installées en limites séparatives.

Dans le secteur Np, la hauteur et le type de clôture pourra être adapté pour répondre à la législation en terme d'aménagement des aires d'accueil « Grands Passages » pour les Gens du Voyage.

1.2 Clôtures installées le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les clôtures auront la forme :
-soit d'un muret,
-soit d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif en claire-voie.

1.2.1 les murets.

• La hauteur du **muret** est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé du muret.
-jusqu'à l'élément le plus haut des potelets et pilastres ponctuels lorsqu'ils existent.

• Les murets pourront avoir une hauteur maximale de 1,00 m (un mètre).
• Les potelets, pilastres… ponctuels pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt) et une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

1.2.2 les dispositifs à claire-voie sur mur-bahut.

• La hauteur de la clôture est à mesurer :
-depuis le niveau moyen relevé sur la limite d'unité foncière entre le terrain d'assiette et la rue,
-jusqu'à l'élément le plus élevé de la clôture.
-jusqu'à l'élément maçonné le plus élevé pour le mur-bahut, calculée hors sur-élévations ponctuelles (poteau, potelets).

• Ces clôtures pourront avoir une hauteur totale maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt)
• Les murs-bahuts auront une hauteur maximale égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture.
• Les surélévations ponctuelles (potelets, pilastres…) pourront avoir une largeur maximale de 0,50 m.

• La teinte des éléments maçonnés des clôtures devra s'harmoniser avec le coloris des constructions voisines.

1.2.3 les murs de soutènement le long d'une voie ouverte à la circulation publique.

• Les murs de clôtures ayant également une fonction de soutènement du terrain naturel (mur de soutènement, mur-bahuts et murets servant de maintien des terres) devront respecter les règles des murets.

1.3 Clôtures installées en limites séparatives.

• Les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m (un mètre quatre-vingt).

<u>2. Eléments techniques ou de confort :</u>

Les éléments techniques ou de confort sont l'ensemble :
-des dispositifs de communications (paraboles, capteurs satellites, antennes hertziennes…)
-des éléments participants à l'amélioration du confort thermique, énergétique ou environnemental d'un bâtiment d'habitat ou d'activités (cuve de récupération d'eau pluviale, climatiseur, pompes à chaleur, aérateur, éolienne sur mat ou hélicoïdale…).

Installés sur le sol ou en façade d'une construction, ces éléments techniques ou de confort devront être installés de manière à ne pas être directement visibles depuis la ou les voies ouvertes à la circulation publique riveraines.

3. Adaptation au terrain naturel :

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

VI
Annexes

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES

A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

(article L.152-2du Code de l'Urbanisme)

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

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

Article L.230-1

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

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

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

Article L.230-2

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

Article L.230-3

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

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

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

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

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

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

Article L.230-4

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

Article L.230-5

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

Article L.230-6

« Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

Les références aux articles du Code de l'Urbanisme, sont celles en vigueur le 16 septembre 2016.

2. DEFINITIONS UTILES

I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-31).

a) Habitations légères de loisirs (HLL)

Article R.111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R.111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R.111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.
Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. » […]

b) Résidences mobiles de loisirs (RML)

Article R.111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R.111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R.111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. »

Précisions

Les dispositions des art. R.111-40 et R.111-44 ne sont pas applicables :
« 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011 ».

Article R.111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R.111-46

"Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique."

c) Caravanes

Article R.111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R.111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R.111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

II - Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Article R.421-19

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :
a) Les lotissements :
-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
-ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;
b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas

d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article R.421-23

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.
Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;
h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt

patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;
j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19. »

Les références aux articles des Codes (Urbanisme, Patrimoine, de la Route, Pénal…), sont celles en vigueur le 05 Avril 2019.

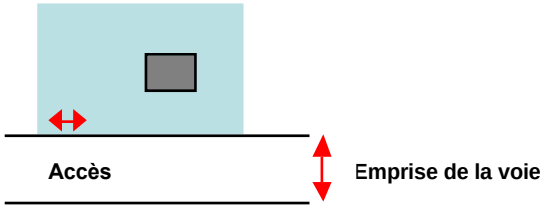
3. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

A

Accès

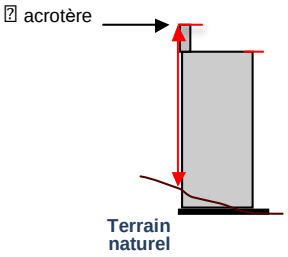
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès *(publique ou privée)* avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures-terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m^2 et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, par exemple : remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ..., voire garage (sauf si exclu et réglementé à part). Une annexe est un bâtiment lié à une occupation du sol autorisée, qui ne permet pas un échange direct avec le bâtiment principal et qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

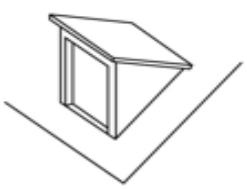
C

Centre commercial

Bâtiment réunissant plusieurs cellules commerciales partageant des accès intérieurs.

Chien assis

Un chien-assis est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.



Source illustration : www.atr-combles.com

Illustration d'un chien-assis

Clairevoie (dispositif à)

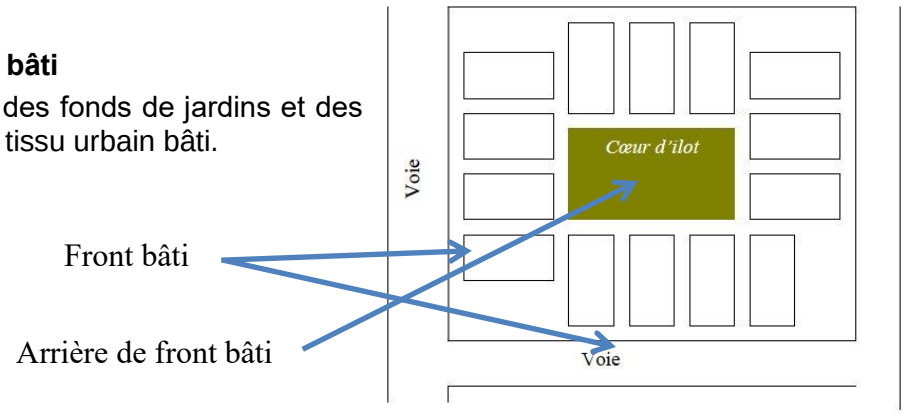
La claire-voie est un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour (grillage, treillage, ...).

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Cœurs d'ilot et front bâti

Les cœurs d'ilot sont des fonds de jardins et des ou totalement dans le tissu urbain bâti.



Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations ou sous-destinations définies dans le Code de l'Urbanisme aux articles R.151-27 et R.151-28 :

Art. R. 151-27 : Les destinations de constructions sont : Exploitation agricole et forestière ; Habitation ; Commerce et activités de service ; Equipements d'intérêt collectif et services publics ; Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'article R.151-28 précise les sous-destinations.

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

D

Deuxième ligne

Une construction en deuxième ligne est une construction qui vient s'implanter à l'arrière d'une construction existante.

La construction en deuxième ligne est donc desservie par la même voie que la construction située à l'avant, grâce à un chemin d'accès privé.

Exemples de construction en deuxième ligne >

E

Effluents

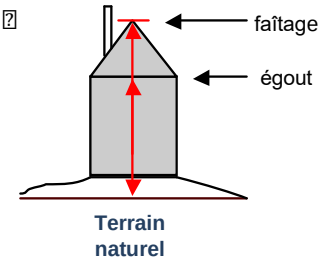
Le terme désigne la plupart du temps les eaux usées domestiques et urbaines, et, par extension, les eaux usées issues des procédés industriels ou des activités économiques en général.

Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

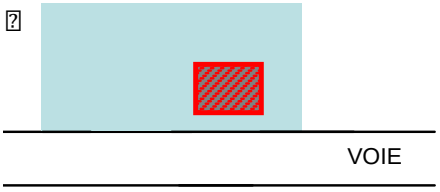
L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...).

L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

Encadrement

L'encadrement est une partie décorative située autour d'un percement. L'encadrement est le plus souvent utilisé en façade pour les portes et fenêtres.

Il peut être soit construit, soit peint ou réalisé en enduit projeté. Généralement, l'encadrement apparait en sur-épaisseur de son support et servait à préciser la nature des pièces ou le rang social des propriétaires.

Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

Exhaussement de sol

Cf. "Affouillement de sol"

Extension

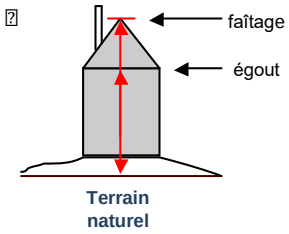
Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

F

Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

Fenêtre de toit *Lucarne* *Fenêtre de toit* *Lucarne*

Source illustrations : www.atr-combles.com

H

Haie vive

Une haie vive est composée de végétaux vivants, à l'inverse d'une haie artificielle.

I

Immeuble de logements collectifs (ou habitat collectif)

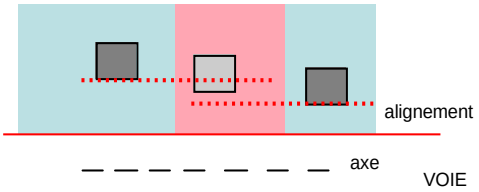
Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

Implantation des constructions

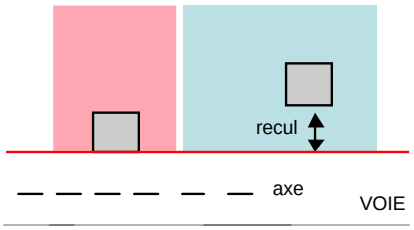
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

Implantation des constructions par rapport à une voie :

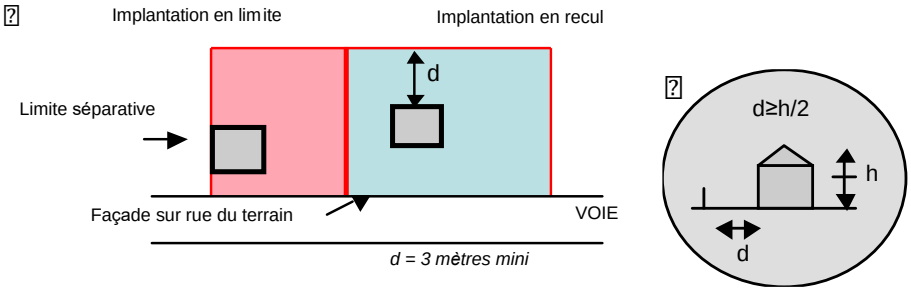
Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches



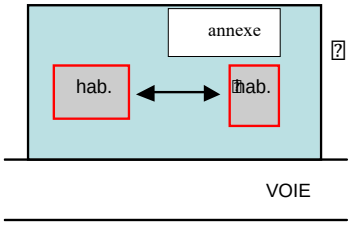
Implantation à l'alignement **Implantation en recul de l'alignement**



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



L

Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

Lotissement

Cf. article L.442-1 du Code de l'Urbanisme :

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.

Illustrations de différents types de lucarnes :

Lucarne jacobine *Lucarne bombée ou cintrée* *Lucarne en œil-de-bœuf*

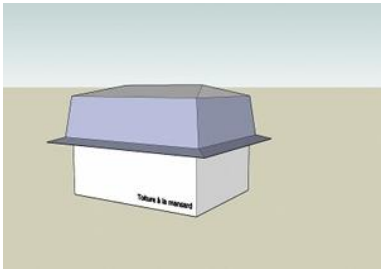
M

Mansart (toiture à la)

Toiture dont chaque versant est forme de deux pans dont les pentes sont différentes : le terrasson (partie supérieure, à faible pente, d'un versant de toit brisé) et le brisis (partie à forte pente).

Ceci permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

% *Illustration d'un toit à la Mansart* >



Source illustrations : www.atr-combles.com

Modénatures

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Mur-bahut

Un mur-bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, …).

N

Noue

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

Exemple de noue >

P

Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

R

Rétail Park

Cellules commerciales autonomes mitoyennes dans un même bâtiment, sans desserte interne commune.

T

Toit terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

S

Surface de plancher

Cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

V

Velum

Le velum est, en architecture, le plafond imaginaire sur une rue, correspondant à la hauteur des égouts ou acrotères des bâtiments placés en alignement de part et d'autre de la rue.

Voie

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voirie privée

La voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

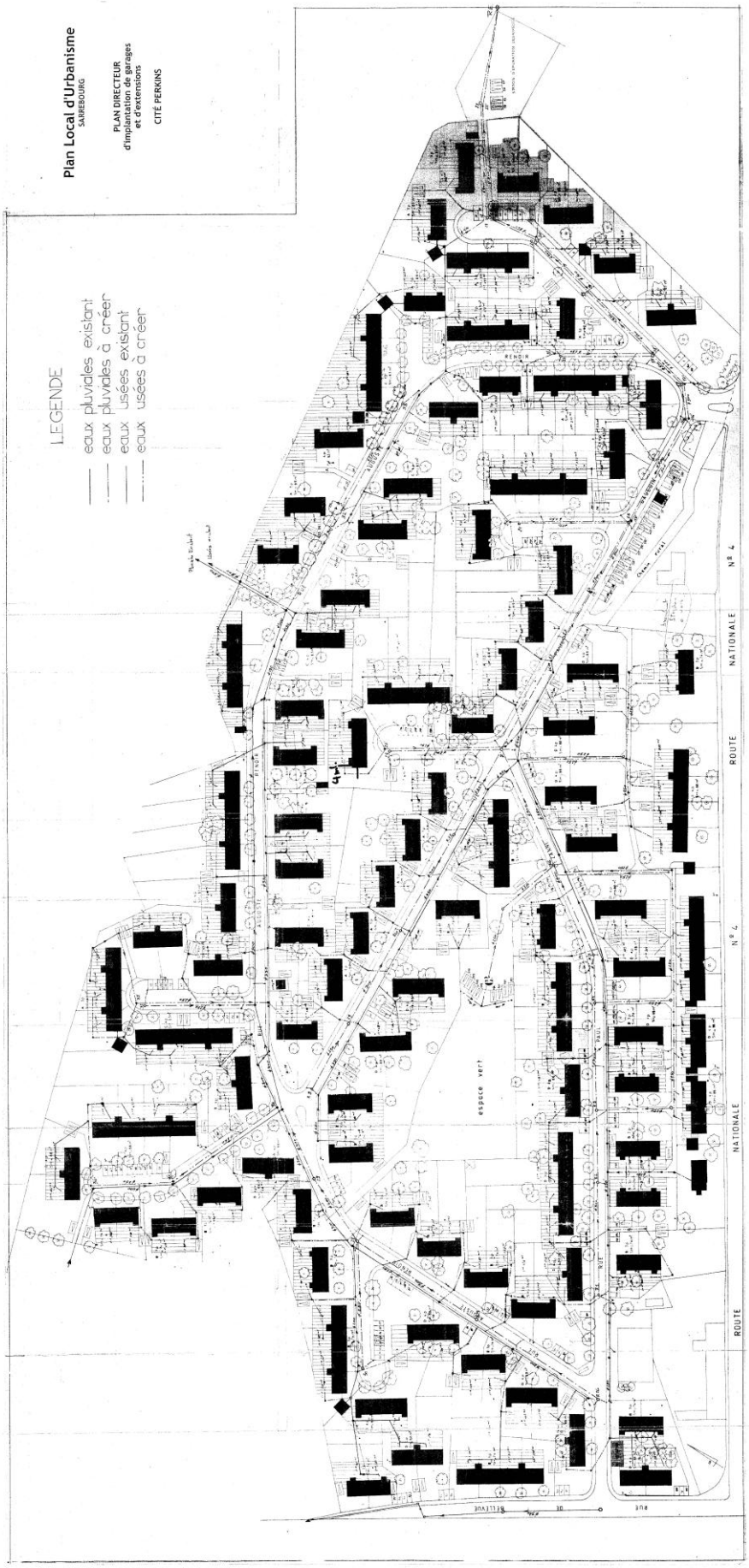
Voirie publique

La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et certaines routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du Conseil Général (certaines routes nationales et routes départementales) et la voirie communale qui relève du domaine public ou privé de la commune.

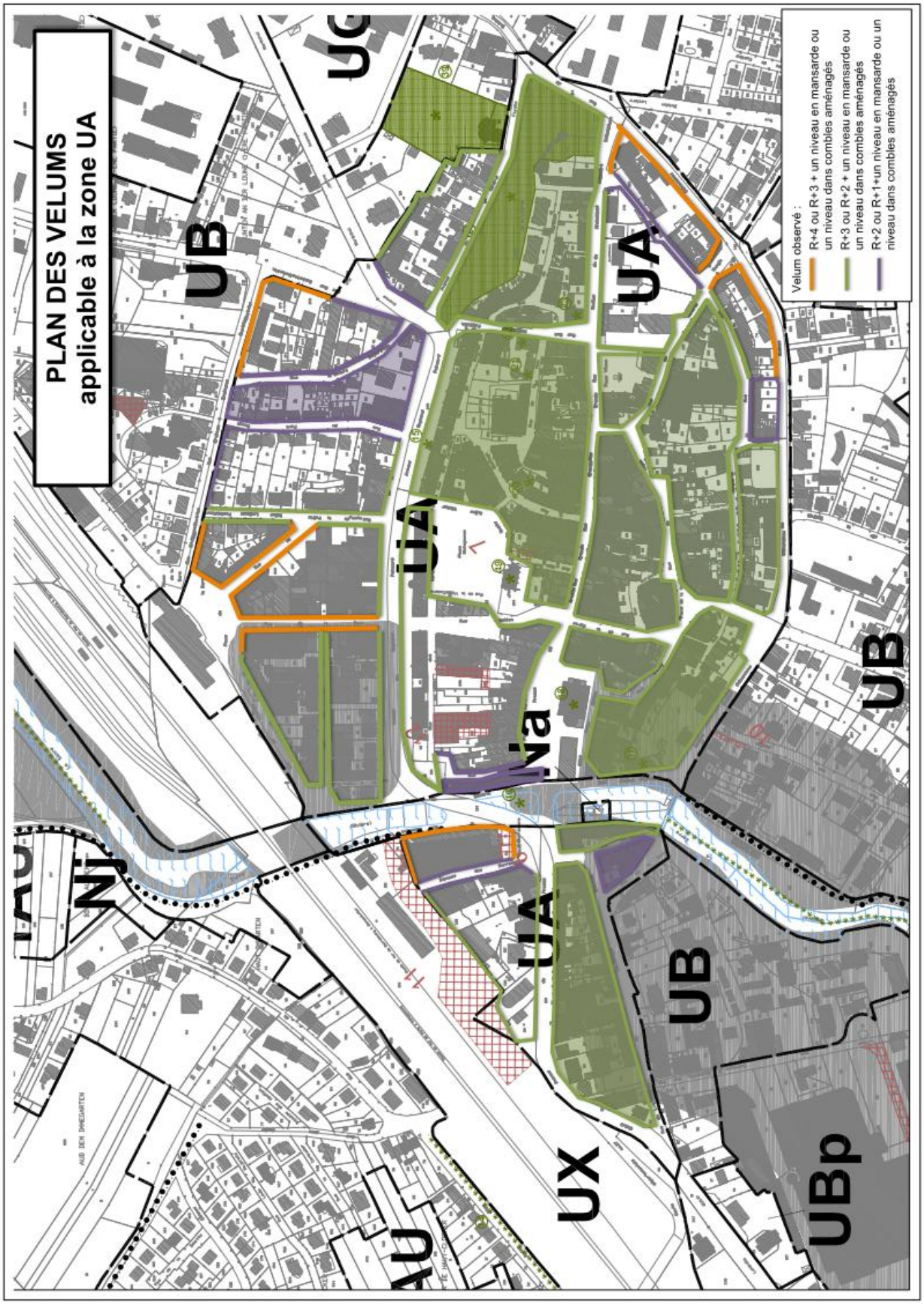
Voies ouvertes à la circulation

On considère les voies ouvertes à la circulation celles destinées aux véhicules automobiles/motorisés, aux piétons et aux cycles.

4. SCHEMA DIRECTEUR DE LA CITE PERKINS



5. PLAN DES VELUMS



6. LOI ALUR RELATIVE AUX AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACES COMMERCIALES

L'article L.111-19 du code de l'urbanisme, issu de la loi ALUR, s'applique à tous les permis de construire des bâtiments commerciaux déposés après le 1er janvier 2016.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce,
ne peut excéder un plafond correspondant à la **totalité** de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. On parle bien de la surface de plancher du bâtiment (commerce, stockage bureaux, laboratoires…) et non de sa seule surface exploitée pour la vente.

Méthode de calcul et de pondération.

	Type de surface	**Coefficient de pondération**
Surface à prendre en compte en totalité	-places de stationnement imperméables, même réservées aux PMR, aux familles, au covoiturage, aux gros gabarits -voiries d'accès aux places de stationnement, même communes à l'accès des poids lourds de livraisons -cheminements piétons internes à l'aire de stationnement	**1**
Surface à prendre en compte pour moitié	-Places de stationnement perméables (hors enrobés drainants)	**0,5**
Surface à soustraire	-espaces paysagers en pleine terre -surfaces réservées à l'auto-partage -places destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hydrides rechargeables	**-1**
Surfaces exclues de ce calcul	-aires de livraison des commerces, non partagées avec un accès automobile -pistes de ravitaillement des drives accolées au magasin	**0**