

RUFFEY-SUR-SEILLE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Approbation le 13 mai 2016

Approbation complémentaire le 13.10.2017

Document vu pour rester annexé à la délibération en date du : 13.10.2017

Signature du Maire :

Cachet de la mairie :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
CHAPITRE 1 : ZONE UA	7
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	14
CHAPITRE 3 : LA ZONE UE.....	21
CHAPITRE 5 : LA ZONE UX.....	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU	34
CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AULH	41
CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AUX.....	47
CHAPITRE 4 : LA ZONE 2AU	48
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	49
CHAPITRE 1 : LA ZONE A	50
CHAPITRE 2 : LA ZONE AC	55
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	57
CHAPITRE 1 : LA ZONE N.....	58
CHAPITRE 2 : LA ZONE NL	63

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RUFFEY-SUR-SEILLE (Jura).

Article 2 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les secteurs où il existe des risques d'inondation

Les zones repérées sur les plans de zonage par des trames spécifiques sont soumises aux dispositions particulières du document réglementaire que constitue le PPRI.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 1310-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II

Les articles 1 à 14 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Rappels :

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans les zones sujettes aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol autorisées devront en outre, respecter les dispositions du PPRi de la Seille et de ses affluents, approuvé par arrêté préfectoral du 10 juin 2011.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

UA : il correspond au centre ancien, caractérisé par un habitat ancien avec une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies.

UB : le secteur UB correspond aux extensions périphériques, ainsi qu'aux constructions existantes au niveau du hameau de Bard. Il comprend à la fois des constructions anciennes, intermédiaires et récentes. Les constructions sont implantées en limite ou en retrait de l'alignement, sur des parcelles parfois plus vastes.

UE : le secteur UE correspond aux secteurs accueillant les équipements d'intérêt collectif de la commune.

UX : le secteur UX est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales).

CHAPITRE 1 : ZONE UA

UA : il correspond au centre ancien, caractérisé par un habitat ancien avec une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies.

Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions à usage d'entrepôt.

L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'hébergement hôtelier et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Article 3 – UA : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 lots et qu'ils soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres de largeur.

Article 4 – UA : desserte par les réseaux

Tous les réseaux , d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

La gestion des eaux de toitures devra être pris en charge par le pétitionnaire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'extension d'une construction, l'implantation peut être libre dans la mesure où elle ne compromet pas la sécurité.

Les constructions doivent être édifiées dans le prolongement des constructions existantes.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé, soit à l'alignement, soit à une distance maximale de 4 mètres.

Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus de la moitié de leur longueur avec une hauteur limitée à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

Article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 – UA : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UA : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article 11 – UA : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Concernant les zones soumises au PPRi, les murs sont tolérés mais des saignées régulières (de 30 cm de hauteur et de 50 cm de longueur au minimum) sont imposées tous les 2 mètres, favorisant l'écoulement des crues.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, sauf disposition contraire, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 mètre. En limite séparative, sauf disposition contraire, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres. Elles devront être constituées :

- d'un mur plein avec une hauteur inférieur ou égal à 1 mètre ;

- d'un mur bahut surmonté de grille ou grillage ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- d'une grille ou d'un grillage ;
- d'une haie.

Toitures :

- pente de toiture : 70% minimum.

Sont autorisées les toitures (pour les volumes principaux des constructions) :

- à 2 pans,
- demi-croupe.

Façades :

Les façades devront rappeler la couleur de la pierre.

Cette réglementation ne s'applique pas pour les constructions bois.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la côte maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

Article 12 – UA : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

60% de la surface non affectée à la construction et aux accès et stationnements devra être aménagée pour rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – UA : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITE 2 : ZONE UB

UB : le secteur UB correspond aux extensions périphériques, ainsi qu'aux constructions existantes au niveau du hameau de Bard. Il comprend à la fois des constructions anciennes, intermédiaires et récentes. Les constructions sont implantées en limite ou en retrait de l'alignement, sur des parcelles parfois plus vastes.

Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions à usage d'entrepôt.

L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Article 2 – UB : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sud-est du centre bourg, l'aménagement de la zone UB devra également respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Article 3 – UB : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 lots et qu'ils soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres de largeur.

Article 4 – UB : desserte par les réseaux

Tous les réseaux , d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

La gestion des eaux de toitures devra être pris en charge par le pétitionnaire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UB : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'extension d'une construction, l'implantation peut être libre dans la mesure où elle ne compromet pas la sécurité.

Les constructions à usage principal doivent être implantées :

- au-delà de 5 mètres avec un maximum de 8 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus de la moitié de leur longueur avec une hauteur limitée à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

Article 8 – UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 – UB : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UB : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article 11 – UB : aspect extérieur**Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Concernant les zones soumises au PPRi, les murs sont tolérés mais des saignées régulières (de 30 cm de hauteur et de 50 cm de longueur au minimum) sont imposées tous les 2 mètres, favorisant l'écoulement des crues.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, sauf disposition contraire, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètre. En limite séparative, sauf disposition contraire, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres. Elles devront être constituées :

- d'un mur plein avec une hauteur inférieur ou égal à 1 mètre ;
- d'un mur bahut surmonté de grille ou grillage ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- d'une grille ou d'un grillage ;
- d'une haie.

Toitures :

- pente de toiture : 70% minimum.

Sont autorisées les toitures (pour les volumes principaux des constructions) :

- à 2 pans,
- demi-croupe.

Façades :

Les façades devront rappeler la couleur de la pierre.

Cette réglementation ne s'applique pas pour les constructions bois.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la côte maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

Article 12 – UB : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

Article 13 – UB : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

60% de la surface non affectée à la construction et aux accès et stationnements devra être aménagée pour rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – UB : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UE

UE : le secteur UE correspond aux secteurs accueillant les équipements d'intérêt collectif de la commune.

Article 1 – UE : occupations et utilisations du sol interdites

Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts et d'hébergement hôtelier.

Article 2 – UE : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être considéré comme un logement de gardiennage d'un équipement de la zone et d'être intégré à celui-ci si les conditions de sécurité le permettent.

Article 3 – UE : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 lots et qu'ils soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article 4 – UE : desserte par les réseaux

Tous les réseaux , d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

La gestion des eaux de toitures devra être pris en charge par le pétitionnaire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – UE : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UE : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'extension d'une construction, l'implantation peut être libre dans la mesure où elle ne compromet pas la sécurité.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 5 et 20 mètres.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites d'emprise publique

Article 7 – UE : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre.

Article 8 – UE : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – UE : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UE : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

Article 11 – UE : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Concernant les zones soumises au PPRi, les murs sont tolérés mais des saignées régulières (de 30 cm de hauteur et de 50 cm de longueur au minimum) sont imposées tous les 2 mètres, favorisant l'écoulement des crues.

Article 12 – UE : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Article 13 – UE : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – UE : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : LA ZONE UX

UX : le secteur UX est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales).

Article 1 – UX : occupations et utilisations du sol interdites

Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole et forestière

Article 2 – UX : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures,
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de commerces liés à une activité de production sur place, de commerces destinés aux entreprises et aux particuliers de formation, de séminaires et de congrès, de restauration, de service, d'hébergement hôtelier ou para hôtelier, de loisirs et de stationnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les groupements d'activités,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée,
- Les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants),
- Les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 70 m² et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

Article 3 – UX : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 lots et qu'ils soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article 4 – UX : desserte par les réseaux

Tous les réseaux , d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

La gestion des eaux de toitures devra être pris en charge par le pétitionnaire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – UX : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UX : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'extension d'une construction, l'implantation peut être libre dans la mesure où elle ne compromet pas la sécurité.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 5 et 20 mètres.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites d'emprise publique.

Article 7 – UX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 3 mètres.

Article 8 – UX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance de 5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – UX : emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – UX : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

Article 11 – UX : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Concernant les zones soumises au PPRi, les murs sont tolérés mais des saignées régulières (de 30 cm de hauteur et de 50 cm de longueur au minimum) sont imposées tous les 2 mètres, favorisant l'écoulement des crues.

Article 12 – UX : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Article 13 – UX : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – UX : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

En application de l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisable en plusieurs tranches.

Dans les zones sujettes aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol autorisées devront en outre, respecter les dispositions du PPRi de la Seille et de ses affluents, approuvé par arrêté préfectoral du 10 juin 2011.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

1AU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

1AULH : le secteur 1AULH est une zone à enjeux touristiques intercommunale (Site de Desne).

2AUX : Le secteur 2AUX correspond à une zone où l'activité pourra se développer. Elle est pour le moment équipée insuffisamment pour être urbanisée, elle ne le sera qu'après modification du PLU.

2AU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Cette dernière est vouée au développement de l'habitat à long terme.

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

1AU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et/ou forestière.

L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'industrie et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Condition d'aménagement :

- L'urbanisation de la zone doit se faire de manière groupée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- L'urbanisation de la zone doit être cohérente avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 – 1AU : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 lots et qu'ils soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètre de largeur et 5 mètres pour les voiries ouvertes à la circulation automobile.

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Tous les réseaux , d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

La gestion des eaux de toitures devra être pris en charge par le pétitionnaire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés. Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'extension d'une construction, l'implantation peut être libre dans la mesure où elle ne compromet pas la sécurité.

Les constructions doivent être implantées entre 4 et 8 mètres.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus de la moitié de leur longueur avec une hauteur limitée à 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à la gouttière.

La hauteur maximale des toitures terrasses végétalisées est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, sauf disposition contraire, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètre. En limite séparative, sauf disposition contraire, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres. Elles devront être constituées :

- d'un mur plein avec une hauteur inférieur ou égal à 1 mètre ;
- d'un mur bahut surmonté de grille ou grillage ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- d'une grille ou d'un grillage ;
- d'une haie.

Toitures :

- pente de toiture : 70% minimum.

Sont autorisées les toitures (pour les volumes principaux des constructions) :

- à 2 pans,
- demi-croupe,
- toitures terrasses végétalisées.

Façades :

Les façades devront rappeler la couleur de la pierre.

Cette réglementation ne s'applique pas pour les constructions bois.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la côte maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

Article 12 – 1AU : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

60% de la surface non affectée à la construction et aux accès et stationnements devra être aménagée pour rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – 1AU : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – 1AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AULH

1AULH : la zone 1AULH est une zone à enjeux touristiques intégrée à la future base de loisir de Desne.

Article 1 – 1AULH : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception

- Des constructions à usage hôtelier,
- Des parcs résidentiels de loisirs,
- Des habitations légères de loisirs
- Des équipements et aménagements liés aux activités touristiques.

Article 2 – 1AULH : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les logements de fonction ou de gardiennage à condition d'être nécessaires aux activités autorisées, et à condition que le logement soit :

- d'une superficie maximale de 84 m² ;
- situé à moins de 50 m de l'activité autorisée si les conditions de sécurité le permettent.

Condition d'aménagement :

L'urbanisation de la zone doit se faire dans le cadre d'une opération 'aménagement d'ensemble.

Article 3 – 1AULH : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 lots et qu'ils soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article 4 – 1AULH : desserte par les réseaux

Tous les réseaux , d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

La gestion des eaux de toitures devra être pris en charge par le pétitionnaire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – 1AULH : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – 1AULH : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade sur rue de la construction toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés. Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'extension d'une construction, l'implantation peut être libre dans la mesure où elle ne compromet pas la sécurité.

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

En cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle. Dans ce cas l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant.

Article 7 – 1AULH : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, toutes saillies comprises.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

Article 8 – 1AULH : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 constructions non contiguës mais non accolées, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 – 1AULH : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AULH : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 15 mètres au faitage.

Les constructions ou installations dont la hauteur résulte d'un impératif technique ne sont pas soumises à cette disposition.

Article 11 – 1AULH : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Concernant les zones soumises au PPRi, les murs sont tolérés mais des saignées régulières (de 30 cm de hauteur et de 50 cm de longueur au minimum) sont imposées tous les 2 mètres, favorisant l'écoulement des crues.

Article 12 – 1AULH : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Article 13 – 1AULH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

70 % de la surface non affectée à la construction et aux accès et stationnements devra être aménagée pour rester perméable aux eaux pluviales. Tout projet de construction principale devra intégrer un minimum de plantations d'arbres ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles fruitières ou feuillues, de manière à intégrer au mieux les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – 1AULH : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – 1AULH : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AUX

2AUX : Le secteur 2AUX correspond à une zone où l'activité pourra se développer. Elle est pour le moment équipée insuffisamment pour être urbanisée, elle ne le sera qu'après modification du PLU.

Article 1 – 2AUX : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sont interdites.

Article 2 – 2AUX : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LA ZONE 2AU

2AU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après évolution du PLU. Cette dernière est vouée au développement de l'habitat à long terme.

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sont interdites.

Article 2 – 2AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Dans les zones sujettes aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol autorisées devront en outre, respecter les dispositions du PPRi de la Seille et de ses affluents, approuvé par arrêté préfectoral du 10 juin 2011.

Dans les zones concernées par un risque maîtrisable selon l'atlas des risques du BRDA et figurant dans les plans de zonage : une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié, concernant tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols, devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire.

Dans les zones concernées par un risque majeur, toute construction principale nouvelle est interdite, seuls peuvent être autorisés les équipements d'intérêt collectif notamment ceux indispensables à l'aménagement du territoire, les extensions des constructions existantes et les annexes accolées ou non accolées. Une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire.

Elle comprend 2 secteurs :

A : La zone A est une zone agricole à protéger vouée à accueillir les bâtiments d'exploitation.

Ac : il s'agit d'une zone agricole et paysagère à préserver de toute urbanisation correspondant à un cône de vue sur le village.

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

La zone A est une zone agricole à protéger vouée à accueillir les bâtiments d'exploitation.

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanages.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à l'exception de celles citées en art.2.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Les activités connexes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles restent accessoires vis-à-vis de l'activité agricole (plateforme de compostage, bois déchiqueté, etc.).

Les activités de transformation et de vente sous réserve d'être en lien avec l'activité de production.

Sur l'habitat existant, seules sont autorisées les opérations de rénovation, d'adaptation et d'extension (dans la limite de 20% de la Surface plancher préexistante à l'approbation du PLU).

La création d'annexes est également autorisée dans la limite de 20m² par construction principale hors piscine.

Les extensions et les annexes non accolées s'implanteront dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ou de l'extension ne doit dépasser de ce périmètre).

Article 3 – A : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à toutes les voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer et 6 mètres minimum des berges de cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- aux constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché et à distance supérieure de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.
Les annexes autorisées des constructions à usage d'habitation et les extensions de ces dernières s'implanteront dans un périmètre maximal de 20 m par rapport à la construction principale.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère...), à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les bâtiments d'habitation et 16 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation existantes ne pourront dépasser la hauteur de celles-ci. La hauteur en tout point des annexes non accolées autorisées est limitée à 4.5 m.

Article 11 – A : aspect extérieur

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.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Concernant les zones soumises au PPRi, les murs sont tolérés mais des saignées régulières (de 30 cm de hauteur et de 50 cm de longueur au minimum) sont imposées tous les 2 mètres, favorisant l'écoulement des crues.

Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : espaces libres et plantations

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Tout projet de construction doivent s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – A : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE AC

Il s'agit d'une zone agricole et paysagère à préserver de toute urbanisation correspondant à un cône de vue sur le village.

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation est interdite à l'exception des équipements d'intérêt collectif.

Article 2 – Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article 3 – Ac : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ac : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et de toute autre limite d'emprise.

Article 7 – Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et de toute autre limite séparative.

Article 8 – Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – Ac : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Article 14 – Ac : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Ac : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être 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.

Dans les zones concernées par un risque maîtrisable selon l'atlas des risques du BRDA et figurant dans les plans de zonage : une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié, concernant tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols, devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire.

Dans les zones concernées par un risque majeur, toute construction principale nouvelle est interdite, seuls peuvent être autorisés les équipements d'intérêt collectif notamment ceux indispensables à l'aménagement du territoire, les extensions des constructions existantes et les annexes accolées ou non accolées. Une étude préalable géotechnique, d'un niveau approprié devra être réalisée. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du Permis de Construire.

Elle comprend 4 zones ou secteurs :

- **N** : zone naturelle et paysagère à protéger.
- **Nt** : correspond à un secteur à enjeux naturels.
- **Nt** : le secteur Nt est un espace réservé aux activités forestières
- **Nzh** : correspond aux zones humides, ne permettant aucune occupation du sol.

Dans les zones sujettes aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol autorisées devront en outre, respecter les dispositions du PPRi de la Seille et de ses affluents, approuvé par arrêté préfectoral du 10 juin 2011.

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

N : zone naturelle et paysagère à protéger.

Nzh : secteur correspondant aux zones humides

Nt : le secteur Nt est une zone naturelle où toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des activités liées à l'exploitation forestière.

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanages.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au à l'article N2.

Secteur Nzh :

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celle mentionnées à l'article 2.

Secteur Nt :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux activités d'exploitation forestière.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Sur l'habitat existant, seules sont autorisées les opérations de rénovation, d'adaptation et d'extension (dans la limite de 20% de la Surface plancher préexistante à l'approbation du PLU).

La création d'annexes est également autorisée dans la limite de 20m² par construction principale hors piscine.

Les extensions et les annexes non accolées s'implanteront dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ou de l'extension ne doit dépasser de ce périmètre).

La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels.

Secteur Nzh :

Seules sont autorisés les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public. Toute atteinte à une zone humide devra faire l'objet de compensations conformes au SDAGE. Les travaux de restauration des zones humides sont autorisés.

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

La façade avant d'une construction et d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique doit être située à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La façade la plus proche des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Le point d'une construction et d'une installation la plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Les annexes autorisées des constructions à usage d'habitation et les extensions de ces dernières s'implanteront dans un périmètre maximal de 20 m par rapport à la construction principale.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation existantes ne pourront dépasser la hauteur de celles-ci. La hauteur en tout point des annexes non accolées est limitée à 4.5 m.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – N : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couvertures écologiques et les couvertures liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

Les cabanes de chasses devront rappeler les couleurs naturels.

Article 12 – N : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Article 14 – N : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE NL

NL : correspond à un secteur à enjeux naturels.

Article 1 – NL : occupations et utilisations du sol interdites

Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.

Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanages.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.

Article 2 – NL : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site, dans la limite de 40 m² de surface de plancher et 6 mètres de hauteur hors tout par nouvelle construction ou installation.

Sur l'habitat existant, seules sont autorisées les opérations de rénovation, d'adaptation et d'extension (dans la limite de 20% de la Surface plancher préexistante à l'approbation du PLU).

La création d'annexes est également autorisée dans la limite de 20m² par construction principale.

Les extensions et les annexes non accolées s'implanteront dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ou de l'extension ne doit dépasser de ce périmètre).

Article 3 – NL : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 lots et qu'ils soient aménagés dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article 4 – NL : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Article 5 – NL : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – NL : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou au-delà de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites d'emprise publique ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre l'implantation peut se faire sur l'emprise initiale.
- aux ouvrages à caractère technique. Leur implantation doit se faire à l'alignement ou au-delà de 0,5 mètre de la limite d'emprise publique.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle. Dans ce cas l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant.

Article 7 – NL : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La façade la plus proche des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 3 mètres de la limite séparative.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre l'implantation peut se faire sur l'emprise initiale.
- aux ouvrages à caractère technique. Leur implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle. Dans ce cas l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant.

Article 8 – NL : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Les annexes autorisées des constructions à usage d'habitation et les extensions de ces dernières s'implanteront dans un périmètre maximal de 20 m par rapport à la construction principale.

Article 9 – NL : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – NL : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation existantes ne pourront dépasser la hauteur de celles-ci. La hauteur en tout point des annexes non accolées est limitée à 4.5 m.

Article 11 – NL : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couvertures écologiques et les couvertures liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

Les cabanes de chasses devront rappeler les couleurs naturels.

Article 12 – NL : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article 13 – NL : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Rappel : Le territoire communal est concerné par la réglementation des boisements (arrêté préfectoral DDAF 1/ST n°523-98 du 8 septembre 1998)

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – NL : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – NL : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE