

Département de la Meurthe et Moselle  
Communauté de Communes du Pays du Sânon

## COMMUNE DE ANTHELUPT

### Plan Local d'Urbanisme

# 05 – Règlement

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	19/06/2014
Arrêt du projet de PLU	DCM	
Enquête publique	AM	
Approbation de la révision générale du PLU	DCM	

## DOCUMENT POUR ARRET

---

Date de référence : octobre 2017

---

**REGLEMENT DU P.L.U.**

Pages

**SOMMAIRE**

**I - DISPOSITIONS GENERALES .....p 3**

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Division du territoire en zones
- Article 3. Sites Archéologiques
- Article 4. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation
- Article 5. Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

**II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....p 6**

- Dispositions applicables à la zone U

**III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....p 17**

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

**IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....p 27**

- Dispositions applicables à la zone A

**V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE.....p 33**

- Dispositions applicables à la zone N

**ANNEXES .....p 39**

# **I- DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

la **zone urbaine U** comprenant les zones **UA, UB, UE et UX** où s'appliquent les dispositions des zones du chapitre I du titre II du règlement ;

la **zone à urbaniser 1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;

la **zone future à urbaniser 2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;

la **zone agricole A**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs **Nj, NI, Ne, Ns, Nh, Nsh et Nic**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

### **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX BATIMENTS D'HABITATION**

Article R\*111-3 Modifié par DÉCRET n°2014-1342 du 6 novembre 2014 - art. 1

« Tout logement doit :

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette mentionnée au b ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

### **ARTICLE 5 : MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE.**

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

Dans ce cadre, le préfet de la région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines ([www.atlas.patrimoines.cultures.fr](http://www.atlas.patrimoines.cultures.fr) ; rubrique *Rechercher* : région Lorraine, thème Archéologie).

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

**1. Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°SGAR-242 en date du 04 juillet 2003.**

- Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- Les projets de zones d'aménagement concerté,
- Les travaux soumis à la déclaration préalable en application de l'article R.523.5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

**2. Quelque soit leur surface :**

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

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

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

## **II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE U

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

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

### Rappel :

*- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.*

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

#### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **1. Sont interdits**

##### ▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 1.1 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes sauf cas visé à l'article 2
- 1.2 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.3 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
  - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article 2
- 1.4 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

##### ▪ **Dans les secteurs UA et UB :**

- 1.5 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2
  - à de nouvelles exploitations forestières

##### ▪ **Dans le secteur UE :**

- 1.6 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2.

##### ▪ **Dans le secteur UX :**

- 1.7 Les constructions destinées :
  - à l'habitation sauf cas visés à l'article 2
  - à l'hébergement hôtelier
  - à l'exploitation agricole ou forestière sauf cas visés à l'article 2

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

---

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 2.1 Les constructions à usage agricole sous réserve d'être destinés au stockage de matériel, à la transformation ou à la vente.
- 2.2 Les extensions, transformations et les annexes techniques seront autorisées sous conditions d'être liées à une exploitation agricole existante.
- 2.3 Les installations et travaux divers sont autorisés pour :
  - Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
  - Les aires de stationnement ouvertes au public
  - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

▪ **Dans les secteurs UA et UB :**

- 2.4 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.5 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants

▪ **Dans le secteur UE :**

- 2.6 Sont autorisées toutes les constructions et installations, ainsi que les ouvrages techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

▪ **Dans le secteur UX :**

- 2.7 Les constructions à usage d'habitation et les annexes à conditions :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)
  - qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités
  - que leur nombre soit limité à un par établissement,
- 2.8 Le stationnement des véhicules dans les conditions suivantes :
  - Les constructions à usage de stationnement de véhicules nécessaires à l'activité de la zone
  - Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.9 Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes sous réserve que le stationnement soit dissimulé par des écrans végétaux ou une palissade.

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

**ARTICLE U 3 :  
ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Voirie**



- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

### **3.2 Accès**

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

## **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, par toute autre méthode de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

▪ **Dans le secteur UX :**

**4.4 Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

**ARTICLE U 5 :  
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

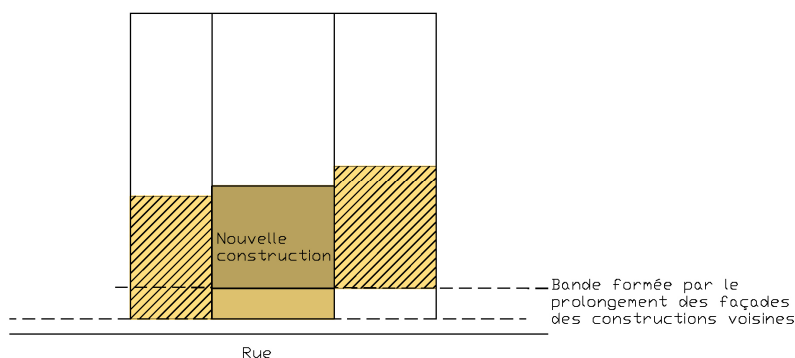
▪ **Dans le secteur UA :**

- 6.5 Dans le cas d'un alignement de façade en ordre continu, la façade sur rue de la construction principale sera implantée en suivant cet alignement.
- 6.6 Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue de la construction principale sera implantée :
  - à l'existant
  - dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Ne sont pas comptées comme façades principales sur rue, les murs bahuts ou les façades maintenues de constructions anciennes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.



- 6.7 Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites. (Les clôtures sont, par conséquent, interdites.)
- 6.8 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

▪ **Dans le secteur UB :**

- 6.9 La façade sur rue de la construction principale projetée doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement.
- 6.10 Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5m.
- 6.11 Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.

▪ **Dans le secteur UX :**

- 6.12 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement.

**ARTICLE U 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.
- 7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

▪ **Dans le secteur UA :**

- 7.4 La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative latérale sur une même propriété qui touche une voie.
- 7.5 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée sous réserve que la distance minimale entre la limite séparative et le bâtiment soit de 3 mètres sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement.

7.6 Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

▪ **Dans le secteur UB :**

7.7 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

▪ **Dans le secteur UX :**

7.8 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.

**ARTICLE U 8 :**

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE U 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE U 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

▪ **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

- 10.1 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.5 Dans les secteurs UA et UB, La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

▪ **Dans le secteur UA :**

10.6 L'égout de toiture de la façade sur rue devra se situer soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
- en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum calculé du terrain naturel avant tout remaniement, au point le plus haut au droit de la façade sur rue.

▪ **Dans le secteur UB :**

10.7 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

10.8 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

▪ **Dans le secteur UX :**

10.9 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

10.10 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

**ARTICLE U 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

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

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

**Dispositions particulières**

11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

**11.3 Aspect général**

▪ **Dans le secteur UA :**

11.3.1 Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuare, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

11.3.2 Les saillies de balcons sont interdites en façade sur rue.

11.3.3 En façade sur rue les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits y compris les loggias.

#### **11.4 Toitures - Volumes**

##### **▪ Dans le secteur UA :**

11.4.1 Le faîtage principal doit être placé dans l'orientation de la rue.

11.4.2 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.4.3 Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple).

11.4.4 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.4.5 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- Les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée)
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.4.6 La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faîtage dans l'alignement général, pour des extensions de bâti existant, pour des vérandas ou des annexes à l'habitation.

11.4.7 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée

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

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

##### **▪ Dans les secteurs UB et UX :**

11.4.8 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) ou la coloration noire
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales
- Les matériaux de couvertures pour les toitures terrasses non végétalisées

#### **11.5 Enduit et coloration de façade**

11.5.1 Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites.

11.5.2 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

## 11.6 Huisseries

11.6.1 Tous les éléments en saillie sur le domaine public sont interdits.

## 11.7 Clôtures

### ▪ Dans le secteur UB :

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. Elles pourront être composées soit :

- d'éléments pleins ne pouvant dépasser une hauteur maximum de 1 mètre (comme les murets). Ils pourront être surmontés ou non d'un grillage d'un dispositif à claire-voie ou d'un panneau plein, le tout ne dépassant pas 1,60 mètre.
- d'éléments végétaux ne dépassant pas 1,60 mètre de haut.

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

## ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

---

12.1 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

12.2 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

### ▪ Dans le secteur UA :

12.4 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

#### • Habitation :

- Lors de la construction d'un bâtiment nouveau ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, il sera exigé 2 emplacements minimum par logement en prenant en compte la création d'1 emplacement pour 60m<sup>2</sup>.
- Lors de la création de surface pour une extension de logements existants, il ne sera pas demandé de place supplémentaire

### ▪ Dans le secteur UB :

12.5 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :

- **Habitation** : 2 places minimum par logement dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures), en comptant 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>.
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

### ▪ Dans le secteur UE :

12.6 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

▪ **Dans le secteur UX :**

12.7 Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.8 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE U 13 :**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

*Si la surface prévue pour le stationnement (hors allée d'accès) est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.*

▪ **Dans le secteur UX :**

13.2 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.3 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales).

**ARTICLE U 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

**ARTICLE U 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.



## **III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1 AU**

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

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

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

#### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **1. Sont interdits**

- 1.1 Les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'entrepôt
  - à l'exploitation agricole
  - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- 1.5 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

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

---

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...)
- 2.2 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 1 à l'exception des équipements d'infrastructure est admis sous réserve :
  - qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
  - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
    - . le réseau d'eau
    - . le réseau de collecte d'eaux usées
    - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
    - . le réseau d'électricité,
    - . le réseau d'éclairage public,
    - . la voirie.
    - . la protection incendie

- 2.3 Les annexes isolées sous réserve d'être liées à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.

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

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

#### **3.1 Voirie**

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.3 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

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

### **ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable**

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

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

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

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

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

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

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

**4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

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

**4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

**ARTICLE 1 AU 5 :  
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2 Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5m.
- 6.3 Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.
- 6.4 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.5 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 6.6 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.

**ARTICLE 1 AU 7 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
  - soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.
- 7.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

- 7.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.

**Recommandations pour l'implantation des constructions**

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

Un recul de 4 mètres est préconisé pour maintenir des possibilités futures d'extension de la construction et pour préserver un accès vers l'arrière du terrain.

**ARTICLE 1 AU 8 :**

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 AU 9 :**

**EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 AU 10 :**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à **7 mètres à l'égout de toiture** en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **9 mètres au faitage** par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 10.4 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.
- 10.5 La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

**ARTICLE 1 AU 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

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

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

**Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

### 11.3 Toitures - Volumes

Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) ou la coloration noire
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales
- Les matériaux de couvertures pour les toitures terrasses non végétalisées

<p><b>Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).</li> </ul>
---



### 11.4 Enduit et coloration de façade

11.4.1 Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites.

11.4.2 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

### 11.5 Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur. Elles pourront être composées soit :

- d'éléments pleins ne pouvant dépasser une hauteur maximum de 1 mètre (comme les murets). Ils pourront être surmontés ou non d'un grillage d'un dispositif à claire-voie ou d'un panneau plein, le tout ne dépassant pas 1,60 mètre.
- d'éléments végétaux ne dépassant pas 1,60 mètre de haut.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :

- **Habitation** : 2 places minimum par logement dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures), en comptant 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>.
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.4 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.***

**ARTICLE 1AU 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

**ARTICLE 1AU 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

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

## **ZONE 2AU**

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

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.
- 1.2 Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

#### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1 Les équipements d'infrastructures, les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements, les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, à condition d'être compatibles avec un futur aménagement de la zone.

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

#### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription

#### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 Eau potable**

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

##### **4.2 Assainissement**

###### **4.2.1 Eaux usées**

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

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

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



#### 4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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

### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

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

#### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1 Sauf disposition particulière inscrite au plan de zonage, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limite séparative,
- soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.

#### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES' UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription

#### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription

#### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTION**

---

Pas de prescription

**ARTICLE 2AU 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**ARTICLE 2AU 12 :  
STATIONNEMENT**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 2AU 13 :  
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

**ARTICLE 2AU 14 :  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

**ARTICLE 2AU 15 :  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

## **IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

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

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

### **Rappel :**

- Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « *Éléments Remarquables Paysagers* » seront soumis à déclaration préalable.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits**

- 1.1 Sur toute la zone (A, As, Ah et Ash) toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article A2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux, à l'exception des extensions et transformations des bâtiments agricoles existants qui ne respectent pas ce recul. Elles seront autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant.
- 1.3 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **Dans la zone A,**

2.1- Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

2.1.1 Les constructions et installations seront nécessaires à l'exploitation agricole

2.1.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2.1.3 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation concernée.

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

2.1.5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques.

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

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Voirie**

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

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

#### **3.2 Accès**

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

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

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

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

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

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

#### **4.1 Eau potable**

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

#### **4.2 Assainissement**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué.

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

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

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

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

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

#### **4.2.2 Eaux usées agricoles**

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

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, si techniquement et financièrement possible.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et des chemins ruraux.
- 6.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera
  - soit en limite séparative,
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE A 9 :  
EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE A 10 :  
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 7,5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 10.3 La hauteur maximale hors-tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.4 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants non agricoles dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

**ARTICLE A 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement**

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

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

**Dispositions particulières**

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- 11.3 Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle et la coloration verte
- 11.4 Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites en façade

**ARTICLE A 12 :  
STATIONNEMENT**

---

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

**ARTICLE A 13 :  
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées
- 13.3 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales).

**ARTICLE A 14 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

**ARTICLE A 15 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.



## **V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

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

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

### Rappel :

- Les déplacements et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article N2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

##### Sont admis sous conditions

##### ▪ Dans l'ensemble de la zone N (compris Nj, NI et Nlc):

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

##### ▪ Dans le secteur N :

- 2.2 Les abris de chasse et les constructions liés à l'exploitation forestière dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.

##### ▪ Dans le secteur Nj :

- 2.4 Les abris de jardins seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière.

##### ▪ Dans le secteur NI :

- 2.5 **En zone NI**, seront autorisés les installations, les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone ou à l'aménagement d'activités de loisirs.

##### ▪ Dans le secteur Nlc :

- 2.6 **En zone Nlc**, seront autorisés les constructions dans la limite de **300 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol totale par unité foncière, les installations, les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone ou en lien avec une activité de loisirs.

- **Dans la zone Ns**
- 2.7 Le stationnement de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités sous condition de réaliser des écrans végétaux pour permettre une meilleure intégration dans le site.
- 2.8 Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être liés aux installations autorisées dans la zone.
  - **Dans la zone Nh**
  - 2.9 Les bâtiments à destination d'entrepôt sous réserve de ne pas dépasser 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
  - 2.10 Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être liés aux installations autorisées dans la zone.
    - **Dans la zone Nsh**
    - 2.11 Les bâtiments à destination d'entrepôt sous réserve de ne pas dépasser 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
    - 2.12 Le stationnement et les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités sous condition de réaliser des écrans végétaux pour permettre une meilleure intégration dans le site.
    - 2.13 Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être liés aux installations autorisées dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Voirie**

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

3.1.2 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

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

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

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

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

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **4.1 Eau potable**

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

#### **4.2 Assainissement**

##### 4.2.1 Eaux usées

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

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

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

##### 4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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

#### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles, si techniquement et financièrement possible.

#### **ARTICLE N 5 :**

##### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 6 :**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4. Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

- 6.5. Les installations notamment les ancrages de câblage et câblages devront être implantées au-delà d'une marge de recul de 70 m de part et d'autre de l'autoroute A33.

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

---

7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative..

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 :  
EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

**ARTICLE N 10 :  
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1 La hauteur maximale de la construction est fixée à **7 mètres** au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

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

**10.3** Pour le secteur **Nj**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3.50 m hors tout.

10.4 Pour les secteurs **Nh** et **Nsh**, les constructions sont limitées à 7 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

**ARTICLE N 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dispositions générales**

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**Dispositions particulières**

11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.3 Seront autorisés en toiture les matériaux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle et la coloration verte

11.4 En façade, tout matériaux qui n'est pas d'aspect bois naturel est interdit sauf pour les menuiseries.

11.5 Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites en façade

**ARTICLE N 12 :**

---

## **STATIONNEMENT**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour les cas particuliers, il sera procédé à un examen par les services compétents.

## **ARTICLE N 13 :**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

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

13.3 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales).

#### **Espaces boisés Classés :**

13.5 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux articles en vigueur au Code de l'Urbanisme.

13.6 Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **ARTICLE N 14 :**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

## **ARTICLE N 15 :**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Pas de prescription.

## ANNEXES

### Définitions

---

#### **Annexe**

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

#### **Abris de jardin**

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

#### **Accès**

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

#### **Acrotère**

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse.

#### **Alignement**

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

#### **Bâtiment ou construction principale**

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

#### **Construction**

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

#### **Clôture**

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

#### **Egout de toit**

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

#### **Emprise au sol**

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

#### **Extension**

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

#### **Façade**

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

**Hauteur relative**

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

**Limites séparatives**

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



## Éléments remarquables paysagers

---

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

### CARACTERE A MAINTENIR

#### CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

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

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

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

#### CONCERNANT LES EBC

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

*Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC*

**Anthelupt - Eléments graphiques paysagers**

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	mélange de feuillus et de conifères	EBC	N	le Haut de Damay - réservoir de biodiversité d'intérêt SCOT
2	mélange de feuillus	ERP	A	densification de la végétation rivulaire à la source d'un ruisseau intermittent qui s'écoule en direction de Maixe - corridor de la trame bleue
3	mélange de feuillus	ERP	A	boisement corridor en pas japonais de la trame verte
4	feuillus purs en îlots	ERP	A	boisement corridor en pas japonais de la trame verte
5	mélange de feuillus	ERP	N	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts
6	mélange de conifères et de feuillus	ERP	N	boisement corridor d'intérêt local en pas japonais à l'interface prairies-vergers-forêts
7	mélange de feuillus	ERP	N	haie - élément technique favorisant l'infiltration des eaux dans le sol
8	feuillus purs en îlots	ERP	N	densification de la végétation rivulaire du ruisseau du Moulnot - corridor de la trame bleue
9	feuillus purs en îlots	ERP	A	densification de la végétation rivulaire à la source du ruisseau du Moulnot - corridor de la trame bleue
10	mélange de feuillus	ERP	A	boisement corridor en pas japonais améliorant le cadre paysager
11	mélange de feuillus	ERP	N	préservation des coteaux boisés, plantés et/ou enfrichés en continuité avec les communes de Hudiviller, Flainval, Sommerviller et Dombasle-sur-Meurthe - réservoir de biodiversité d'intérêt SCOT
12	feuillus purs en îlots	ERP	N	densification de la végétation rivulaire d'un affluent du ruisseau de la Voivre - corridor de la trame bleue
13	mélange de feuillus et peupleraie	ERP	A - NI	maintien de la végétation favorisant l'infiltration de l'eau
14	peupleraie	ERP	A	maintien de la végétation favorisant l'infiltration de l'eau
15	mélange de feuillus et de conifères	EBC	N	forêt de Vitrimont - ZNIEFF 1 - ENS - Réservoir d'intérêt national ou régional (SCoT)