

PLANLOCAL D'URBANISME



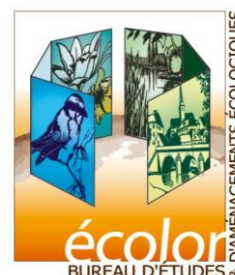
COMMUNE DE SARRALTROFF



D - REGLEMENT

Approbation de l'Elaboration par DCM du 28 Mai 2018

Monsieur le Maire
Francis MATHIS



SOMMAIRE

	Pages
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER</u>	
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	13
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	20
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU	24
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES</u>	
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	30
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	35

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SARRALTROFF se substitue au Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLE II - 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.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les zones et secteurs suivants :

UA : le centre ancien (UAi secteur inondable)

UB : la zone de bâti récent (UBa : accès sur la RD est interdit)

UX : le secteur réservé aux activités

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones et secteurs suivants :

IAU : la zone à urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme

II - LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

la **zone agricole A**, secteur qui correspond aux espaces agricoles.

- **Aa** : secteur agricole inconstructible,

- **A** : secteur agricole constructible

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

N : la zone naturelle à préserver,

Ni : secteur naturel inondable (PPRI de la Sarre)

Nj : secteur naturel jardins,

Nf : secteur naturel forêt,

Nh : secteur naturel habitat isolé,

Ne : secteur naturel équipement

Nx : secteur naturel activités

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE III **- PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

ARTICLE IV **- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR** **DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL** **SUIVANTES :**

1. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE :

- . d'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, abris de jardins, piscines...);
- . d'hébergement hôtelier ;
- . de bureaux ;
- . de commerce ;
- . d'artisanat ;
- . industriel ;
- . d'exploitation agricole ou forestière ;
- . d'entrepôt ;
- . les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les installations classées pour la protection de l'environnement,
- . les habitations légères de loisirs,
- . l'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol,
- . les aires de stationnement ouvertes au public,
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA et au secteur UAi

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses et qui correspond au centre ancien.

La zone UA est concernée par :

- un risque d'inondation, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Inondations » de la vallée de la Sarre. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.
- L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,
- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

Le secteur UAi concerne les secteurs soumis au risque d'inondabilité du PPRi de la vallée de la Sarre.

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

I. CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage d'exploitation agricole (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- les dépôts de véhicules,

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et dont hauteur ou la profondeur n'excède pas 2mètres.
- **Les constructions à usage agricole** sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à déclaration ou liées aux exploitations agricoles existantes, à la date d'opposabilité du PLU.

Dans le secteur UAi, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont autorisées à condition de respecter les prescriptions édictées dans le PPRi de la vallée de la Sarre, annexé au PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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.

- VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé conforme à la réglementation en vigueur. Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est préconisée pour les nouvelles constructions d'habitation.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans les secteurs construits en ordre continu

6.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites au document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

En l'absence de construction sur les emprises foncières voisines, celle-ci est considérée comme étant implantée à l'alignement de la voie.

6.1.2. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'emprise publique et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines.

6.2. Dans les secteurs non construits en ordre continu

6.2.1. Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue de la construction principale ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans les secteurs construits en ordre continu

7.1.1. Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.1.2. La règle indiquée en 7.1.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 10 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative devra être au minimum supérieur ou égal à 3 mètres.

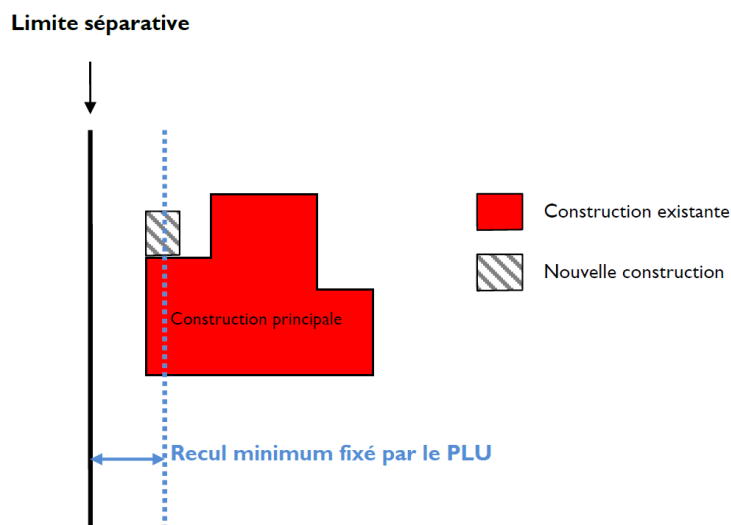
7.1.3. Au-delà de cette profondeur de 15m, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au minimum de 1 mètre.

7.2. Dans les secteurs non construits en ordre continu

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

7.2.2. Pour les constructions annexes à l'habitation, dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance entre la construction annexe et la limite séparative sera au minimum de 1 mètre.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.



7.4. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

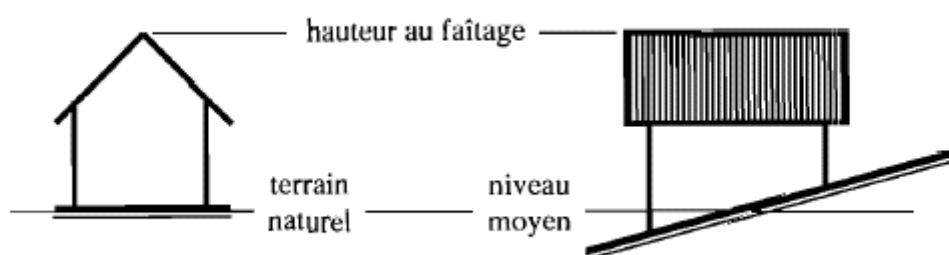
Pas de prescription

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans les secteurs non construits en ordre continu

La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 8 mètres et 13 mètres à la faitière.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.



10.2. Dans les secteurs construits en ordre continu

La hauteur de la construction principale s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA I I - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Règle générale

Le projet 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

. En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de règlement par le symbole (★) ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural

11.2. Pour les éléments de paysage repérés au plan ★

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite, excepté pour l'accès à une construction d'habitation où dans ce cas une ouverture de 4 m est autorisée.

- tout déplacement est autorisé à condition d'une part de conserver élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.3. Toitures-volumes

. Sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires, les matériaux de toitures, pour les constructions principales, autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles traditionnelle de ton rouge.

La pente des toitures à pans doit se situer entre 25° et 45°. Dans le cas où la construction nouvelle principale est accolée à une construction déjà existante, dont la pente du toit est inférieure à 25° ou supérieure à 45°, la pente de la future construction peut se faire dans le prolongement dans la pente existante.

11.4. Matériaux et coloration de façade

. Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

11.5. Murs, clôtures

Dans le secteur UAi : les murs et murets sont soumis à la réglementation du PPRi de la Sarre

11.5.1. Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

12.2. Cas pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 70 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB et au secteur UBa

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses et qui correspond aux extensions du bâti ancien.

La zone UB est concernée par :

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

Le secteur UBa interdit tout accès individuel nouveau, hors agglomération sur sur la RD 46b.

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

ARTICLE UBI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage d'exploitation agricole (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- les installations classées pour la protection de l'environnement (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- les dépôts de véhicules,

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage agricole** sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement** soumises à déclaration ou liées aux exploitations agricoles existantes, à la date d'opposabilité du PLU.
- les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2mètres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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.

Tout nouvel accès individuel sur les routes départementales, est interdit, hors agglomération.

Dans le secteur UBa, aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la RD 46b.

- VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé conforme à la réglementation en vigueur. Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est imposée.

Une rétention minimale de 3 m³ des eaux pluviales, à la parcelle est imposée pour toute nouvelle construction.

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

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres et à plus de 15 mètres, de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Pour les constructions annexes à l'habitation, dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance entre la construction annexe et la limite séparative sera au minimum de 1 mètre.

7.3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

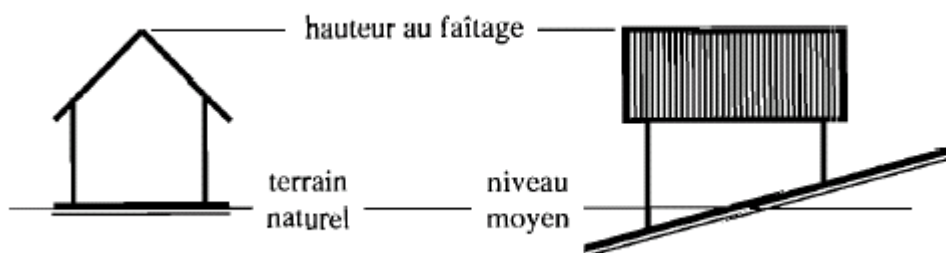
Pas de prescription

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres à la faitière.

10.2. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 8 m à l'acrotère.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.



10.3. Les règles précisées à cet article UB10 ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

11.1. Matériaux et coloration de façade

. Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

11.2. Clôtures

11.2.1. Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Pour les constructions nouvelles :

- pour **les logements individuels** : minimum 2 places de stationnement,
 - pour **les logements collectifs** : une place de stationnement, par chaque tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 2 places de stationnement par logement.
- Dans les collectifs, un local pour les deux roues doit être prévu.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de constructions et de stationnement doivent être plantés et aménagés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UX

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UX** est concernée par :

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

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

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - Les campings 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.
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les installations et travaux divers suivants :
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - Les étangs,
 - Les carrières.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ou directement accolées au bâtiment d'activité (en cas de raison de sécurité).

Les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2mètres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

Tout nouvel accès individuel, hors agglomération, est interdit sur les routes départementales.

- VOIRIE

. Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé conforme à la réglementation en vigueur. Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est imposée.

Une rétention minimale de 3 m³ des eaux pluviales, à la parcelle est imposée pour toute nouvelle construction.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions ne doit pas être implantée à moins de 10 m des routes départementales, à moins 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans être inférieur à 5 mètres.

7.2. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale, hors tout de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 12 mètres.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Les règles précisées à cet article UX10 ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article UX 11.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

I.1. Règle générale

Le projet 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

Façade

Les façades des bâtiments ne devront pas être réalisées en matériaux réfléchissants.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité. Elles devront être traitées en matériaux perméables.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aire de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, ces derniers devront représenter 5 % hors voirie et hors stationnement.

Les aires de stockage extérieur devront être masquées par des haies végétales d'essences locales dont la liste est annexée au présent PLU et non visibles depuis le domaine public.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UX16 - INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone 1AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAU est d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

La zone IAU est concernée par :

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

La zone IAU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qu'il est nécessaire de respecter.

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

ARTICLE IAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- les dépôts de véhicules,

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sur l'ensemble de la zone, les constructions non mentionnées à l'article 1AU1 sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et avec la vocation de la zone,
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2mètres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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.

- VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé conforme à la réglementation en vigueur. Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est imposée.

Une rétention minimale de 3 m³ des eaux pluviales, à la parcelle est imposée pour toute nouvelle construction.

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

ARTICLE IAU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE IAU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres, de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE IAU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Pour les constructions annexes à l'habitation, dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance entre la construction annexe et la limite séparative sera au minimum de 1 mètre.

7.3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE IAU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE IAU9 - EMPRISE AU SOL

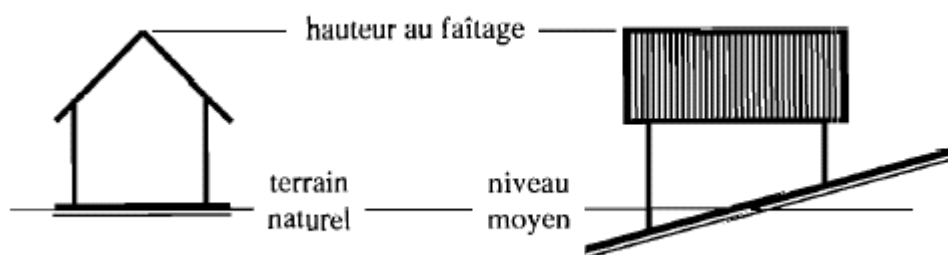
Pas de prescription

ARTICLE IAU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres à la faitière.

10.2. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 8 m à l'acrotère.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.



10.3. Les règles précisées à cet article IAU10 ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE IAU11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

11.1. Matériaux et coloration de façade

- . Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.
- . Les couleurs vives de façade sont interdites.

11.2. Clôtures

11.2.1. Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles pourront être constituées :

- de murs, murets, en limite séparative entre propriétés privées, dont la hauteur maximale est limitée à 0,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.
- d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales,
- d'une haie végétale d'essences locales.

11.2.2. Clôture en limite du domaine public

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 0,80 mètres.
Elles pourront être constituées :

- de murs, murets, en limite séparative entre propriétés privées, dont la hauteur maximale est limitée à 0,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.
- d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales,
- d'une haie végétale d'essences locales.

ARTICLE IAU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Pour les constructions nouvelles :

- pour **les logements individuels** : minimum 2 places de stationnement dont une place en extérieur perméable,
- pour **les logements collectifs** : une place de stationnement, par chaque tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 2 places de stationnement par logement.
Dans les collectifs, un local pour les deux roues doit être prévu.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE IAU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de constructions et de stationnement doivent être plantés et aménagés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE IAU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE IAU16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A et au secteur Aa

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone A :

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

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans toute la zone A (excepté dans le secteur Aa):

2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

2.4. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient liés à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.

2.5. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière concernée et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1. 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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- 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. 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. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

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

- VOIRIE

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

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

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

ARTICLE A4 - 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.

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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.

- 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, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des voies et chemins, à moins de 10 m de l'axe des routes départementales et à moins de 6 m des berges des cours d'eau et à moins de 30 m des limites des forêts relevant ou non du régime forestier.

6.2. Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

7.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30 m des limites des forêts relevant ou non du régime forestier

7.3. Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres hors tout.

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

10.4. Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.

10.5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cellules à grains et silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Règle générale

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

11.2. Pour les éléments de paysage repérés au plan ★

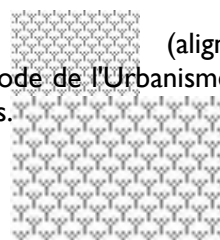
- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite, excepté pour l'accès à une construction d'habitation où dans ce cas une ouverture de 4 m est autorisée.
- tout déplacement est autorisé à condition d'une part de conserver élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

Chapitre II : Règlement applicable à la zone N et aux secteurs Ni, Nj, Nf, Nh, Nx et Ne

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

La zone N est concernée par un risque d'inondation, identifié par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Sarre. Le PPRi est annexé au PLU.

Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du PLU par une trame grisée. De plus, ils sont inscrits en zone Ni.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, travaux, installations et aménagements sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. DANS TOUTE LA ZONE N (excepté en Ni) :

- . Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**.
- . les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- . Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

2.2. DANS LE SECTEUR Ni :

- . Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**, sous conditions de respecter le règlement du PPRi.
- . les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone, sous conditions de respecter le règlement du PPRi.
- . Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements, sous conditions de respecter le règlement du PPRi.

2.3. DANS LE SECTEUR Nj :

- . les abris de jardin et abris à animaux, à condition de respecter les dispositions des articles N9 et N10.

2.4. DANS LE SECTEUR Nh :

- . les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone.
- . les extensions mesurées, limitées à 15 % de la surface de plancher, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne dépassant pas la hauteur des constructions existantes.
- . les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter les dispositions des articles N9 et N10.

2.6. DANS LE SECTEUR Ne :

- Toutes constructions et occupations du sol liées à l'activité de sport et de loisirs, à condition de respecter les dispositions de l'article N10.

- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,

- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,

2.7. DANS LE SECTEUR Nx :

- . les extensions mesurées, des constructions à usage d'activité existantes à la date d'approbation du PLU, ne dépassant pas la hauteur des constructions existantes et ne dépassant pas 50m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des voies et chemins, à moins de 10 mètres de l'axe des routes départementales, à moins de 6 m des berges des cours d'eau et à moins de 30 m des limites des forêts relevant ou non du régime forestier.

6.2. Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 5 mètres de l'unité foncière.

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.3. Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nj :

. Pour les abris de jardin et abris à animaux, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum.

Dans le secteur Nh :

. Pour les annexes, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 50 m² maximum.

ARTICLE NI0 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne:

10.1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres à la faitière.

10.2. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 9 m à l'acrotère.

Dans le secteur Nj :

Pour abris de jardin et abris à animaux, visés à l'article N2, la hauteur est limitée à 3 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Dans le secteur Nh :

Pour les annexes, visés à l'article N2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE NI1 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Règle générale

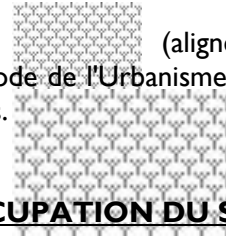
Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

ARTICLE NI2 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra se faire en dehors du domaine public.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription