COMMUNE DE RÉMILLY (57)

La qualité de ville à la campagne

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement littéral

Dossier Diffusion	
Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 21/09/2026 approuvant le projet de révision du PLU.	***Le Maire :*** MAIRIE DE RÉMILLY 57580 Yves ZERGER MAIRE de RÉMILLY

ESTERR
URBANISME · PAYSAGE

SOMMAIRE

TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER 11
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 12
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB 24
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 35
CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX 42
CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU 50
CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUEP 62
CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX 69
CHAPITRE VIII – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU 78
TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 84
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 85
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 95
TITRE IV | PALETTE DES COULEURS DU SUD MESSIN 105
TITRE V | ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE 107
TITRE VI | GLOSSAIRE 156

TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de REMILLY.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- Les zones AU :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- Les zones A :

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

Peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

- Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions ainsi que les équipements publics ou constructions liées aux missions de services publics »

ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément au Code de l'Urbanisme, certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE IV : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DEMOLIS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques prévisibles en dispose autrement. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment peut être interdite.

ARTICLE V : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

L'article 8-3 du règlement de chaque zone du PLU a pour objet de fixer des règles en matière d'assainissement et de définir les conditions et les modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement de la Commune. Il se réfère au règlement d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales et au règlement du service public d'assainissement non-collectif, documents propres au territoire susmentionné.

ARTICLE VI : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes comme le dispose l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE VII : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE VIII : DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 10 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
   L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
   L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes si lesdites constructions sont desservies par une voie dont l'emprise est supérieure à 3,5 m. La saillie est limitée à 30 cm sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de permettre des aménagements PMR et préserver les aménagements PMR déjà existants.
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les règles de prospect et d'implantation disposées par le PLU ne sont pas applicables aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité et aux câbles télécoms faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE IX : PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

En vertu de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les éléments architecturaux ou patrimoniaux indiqués aux plans par le symbole ★ (type édifice, façade, linteau, calvaire, fontaine...) :

- la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré aux plans est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- les travaux exécutés sur ces éléments architecturaux doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

En vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés aux plans par les symboles (arbre, plantations d'alignement, boqueteau, haie, bois...) doivent être conservés. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

ARTICLE X : RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU, FORÊTS ET RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Aucune construction y compris annexe ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.
Aucune construction, y compris annexe, ne pourra être édifiée à moins de 50 m des bois et forêts soumis au régime forestier.
Aucune construction, y compris annexe, ne pourra être édifiée à moins de 10 m du domaine public départemental hors agglomération.
La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne s'applique pas aux accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
Hors agglomération, les accès admissibles sur les routes départementales pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usages et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant avec une augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès existant nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE XI : ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, POTENTIEL RADON, OLÉODUC DE DÉFENSE COMMUNE ET OUVRAGES ÉLECTRIQUES

La commune est concernée par une susceptibilité au phénomène retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans les guides édités par le ministère en charge de l'écologie permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. Les dispositions constructives pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements dans les zones de susceptibilité moyenne et forte sont définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (à la date d'approbation de la révision du PLU). Le contenu du Porter A Connaissance (PAC) du 9 janvier 2026 est consultable en mairie ou sur le site internet de la préfecture de la Moselle.

La commune est classée en zone à potentiel radon faible (catégorie 1). Conformément aux articles D.1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon, suivi d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont en zone 1 : les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

La commune est traversée par l'oléoduc de défense commune pipeline SAINT-BAUSSANT – ZWEIBRUCKEN relavant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'État (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL. En application des dispositions du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (chapitre V du livre V (partie réglementaire) du Code de l'Environnement), et depuis le 1er juillet 2012, toute collectivité territoriale, maître d'ouvrage, maître d'œuvre, exploitant de réseaux, entreprise du bâtiment ou de travaux publics, agriculteur, particulier, ou autres envisageant de réaliser des travaux, a l'obligation de les déclarer par consultation préalable du guichet unique à l'adresse internet suivante ou par l'intermédiaire de prestataires d'aide à la déclaration: http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

La commune est traversée par plusieurs ouvrages électriques du réseau public de transport d'électricité. Ces ouvrages constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination
« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R.151-28 du même code). À ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations). Ces ouvrages, et les constructions et installations qui y sont associées, sont autorisées dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE XII : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE XIII : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES ET AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADES

Hors zones A et N, les clôtures et les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable (DP).

ARTICLE XIV : PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

ARTICLE XV : MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

En vertu de l'arrêté préfectoral nº SGAR-2003-253, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée > 3 000 m² (y compris parkings et voiries) devront être transmis au Préfet de Région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ARTICLE XVI : CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

ARTICLE XVII : MUR DE SOUTENEMENT

Un mur de soutènement est un ouvrage ayant pour objectif d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas. En d'autres termes, le mur de soutènement doit permettre de résister et de contenir les très fortes pressions d'un terrain provenant d'un glissement, d'un tassement de terre ou d'une infiltration d'eau.
Le mur de clôture est un mur qui n'a pas pour objet de corriger les particularités de la configuration naturelle du terrain.
Un mur de soutènement ne doit pas dépasser 4 m de haut. La construction d'un mur de soutènement peut se faire seulement si le dénivelé du terrain n'excède pas 10%. Le propriétaire du terrain doit également mettre en place un système de drainage, afin d'éviter que les eaux pluviales ne créent des fissures.

ARTICLE XVIII : COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU pour une meilleure adaptation du règlement d'urbanisme aux réalités locales et aux exigences du projet de territoire.
Le règlement du PLU se décompose, depuis la modernisation du contenu du PLU du 30 mars 2016, en 3 grandes thématiques regroupant les anciennes catégories abordées par les 16 articles de l'ancienne réglementation :

- **THEME 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - ***Art. R151-30 à R151-36***

2 - Mixité fonctionnelle et sociale - ***Art. R151-37 à R151-38***

- **THEME 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1 - Volumétrie et implantation des constructions - ***Art. R151-39 et R151-40***

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - ***Art. R151-41 à R151-42***

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - ***Art. R151-43***

4 - Stationnement - ***Art. R151-44 à R151-46***

THEME 3 : Équipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - ***Art. R151-47 et R151-48***

2 - Desserte par les réseaux - ***Art. R151-49 et R151-50***

Afin de permettre au PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées désormais en 21 sous-destinations.

Dans le respect de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 31 janvier 2020, le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destinations
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Vocation de la zone

La zone UA correspond au noyau urbain historiques du bourg, caractérisés par un bâti ancien dense, des implantations majoritairement situées à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu et cadrant l'espace rue. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du bourg.

Secteurs de zone

La zone UA ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (emprises repérées par l'Atlas des Zones Inondables de la Nied). Une cartographie superposant les secteurs concernés sur le règlement graphique tel qu'approuvé en date du 21/09/2026 et jointe en annexe du PLU.

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques ou servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UA1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UA	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole				Sont autorisées uniquement les constructions, les extensions les transformations ainsi que les annexes techniques liées et nécessaires à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante.
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement		X		
Hébergement		X		
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail		X		

UA	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Restauration		X		
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Hôtels		X		
Autres hébergements touristiques		X		Limité aux seuls gîtes
Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte		X		
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt				Limité aux seules constructions nouvelles dont la surface de plancher est inférieure à 75m².
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs
- Parcs d'attractions
- Activité de caravanage
- Carrières et exploitation du sous-sol
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- entrainer de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UA2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

1. La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer en tous points dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Des décrochements de façade sont cependant autorisés sur une largeur maximum de 2 m.

2. Dans le cas de constructions se situant à l'angle de 2 rues, cette règle ne s'applique qu'à la façade qui comporte l'accès principale à la construction. Pour les autres façades sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique, elles pourront s'implanter dans le prolongement des façades existantes ou respecter un recul de 3 m maximum par rapport à l'alignement.

3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Garages isolés

Les garages isolés ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue la façade principale de la construction principale à usage d'habitation à laquelle elle est liée.

Abris de jardin

Les abris de jardin ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue la façade principale de la construction principale à usage d'habitation à laquelle elle est liée.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes des constructions principales à usage d'habitation ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue la façade principale de la construction principale à usage d'habitation à laquelle elle est liée.

Prescriptions générales

1. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

2. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre,

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée en privilégiant l'implantation sur un pignon en attente. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins de 3 m.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 50 cm minimum des limites séparatives.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 m minimum des limites séparatives.

Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 m comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Prescriptions générales

1. 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 ladite construction.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

UA3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescriptions.

UA3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et installations

1. La hauteur maximale de la construction projetée ne sera pas supérieure à 9 m.

2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Constructions à usage agricole ou commercial

La hauteur maximale de la construction projetée ne sera pas supérieure à 9 m.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2. 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 préexistante.

3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales et installations

Pas de prescription.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familiale ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

UA4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

UA4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

1. Sauf extension de toiture existante différente, la couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux de couleur et d'aspect de la terre cuite traditionnelle de rouge à brun. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres, pergolas et couvertures de piscine.

2. Toutefois, les équipements permettant la valorisation de l'énergie solaire (sous forme thermique ou photovoltaïque) sont autorisés en toiture. Ces équipements doivent respecter et s'intégrer à la pente du toit existant.

3. La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 25° et 45°.

4. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les vérandas, ni les auvents.

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

6. En façade sur rue, les toits des constructions principales devront être à deux pans, de type maison lorraine et être dans l'orientation de la rue sauf situation préexistante.

7. En façade sur rue, le faîtage des toits des annexes devra être dans l'orientation de la rue, les toits pouvant être à un ou deux pans sauf situation préexistante.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

1. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Le ton général des maçonneries et menuiseries des façades du village est donné par le coloris des enduits présenté par la palette des couleurs du Sud Messin jointe en annexe du règlement et consultable en mairie (pour des raisons de qualité de la reprographie, seul le document original consultable en mairie dispose des teintes opposables).
2. Dans le cas d'une façade présentant plusieurs coloris, celle-ci devra comporter des couleurs de même ton toutes issues de la palette des couleurs du Sud Messin jointe en annexe du règlement et consultable en mairie (pour des raisons de qualité de la reprographie, seul le document original consultable en mairie dispose des teintes opposables).
3. Le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont interdits pour les murs et façades ; Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les constructions voisines.
4. Les paraboles ne devront pas être installées sur un élément donnant sur la rue de desserte ;
5. En façade principale sur rue, les auvents sont seuls autorisés pour la protection de l'entrée ; ils ne devront pas dépasser de la façade de plus de 1,20 m et uniquement si la voie de desserte de la construction dispose d'un trottoir ;
6. En façade sur rue, les encadrements des ouvertures devront être préservés ; pour les nouvelles constructions d'habitation, ils devront être recréés en façade sur rue (matériaux véritables ou imitation) ; les éléments en pierre naturelle devront être maintenus en l'état.
7. En façade sur rue, la proportion verticale des ouvertures devra être conservée ou respectée (fenêtre plus haute que large) si existantes avant travaux ; les portes de garage ne sont pas soumises à cette disposition ;
8. Les ouvertures correspondant au grenier seront préservées lorsque les constructions en étaient pourvues avant travaux ou démolition ;
9. En façade sur rue, les caissons des volets roulants ne pourront pas posés en saillie par rapport à la façade.
10. En façade sur rue, les façades des constructions principales et des annexes devront être d'aspect crépi ou enduit ou en pierres naturelles apparentes ;
11. Les vérandas et balcons situés en façade principale sur rue sont interdits.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

1. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc) des constructions sont interdits.

2. Les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.

3. Les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture des bâtiments. Leur hauteur ne pourra dépasser la hauteur du volume du bâtiment support. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairement seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

2. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m ; mur bahut compris.
La hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 1,00 m de haut, et peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, doublées ou non d'une haie d'essence locale.

Clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m ; mur bahut compris.

ARTICLE UA5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables sauf accès garage et terrasse.

ARTICLE UA6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

Sous-destination	Prescription	
Habitation		
Logement	Maison individuelle	1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Logements en immeuble collectif	1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les visiteurs.
	Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.	
Commerce et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	- hébergement hôtelier et maisons d'hôtes	1 emplacement par chambre
	- restaurant	1 emplacement pour 12 m² de salle
	- commerce supérieur 100m² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m²
	- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
	- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
	- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
	- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
	- établissement de petite enfance (crèche, MAM…)	1 emplacement pour 4 lits
	- artisanat	1 emplacement pour 100 m²
	- profession libérale	2 emplacements par cabinet

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus serra déterminée selon la nature des constructions et installations, de leur situation et de leur capacité d'accueil.

Des dérogations pourront être accordées selon l'activité et la proximité des stationnements publics disponibles.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

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 3,5 m. En revanche, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est portée à 5 m lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.

- 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.

UA7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UA8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

UA8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.
Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

UA8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UA9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Vocation de la zone

La zone UB correspond aux extensions récentes de la trame urbaine, moins denses que le centre-ancien. Elle accueille principalement de l'habitat souvent sous forme pavillonnaire.

Secteurs de zone

La zone UB ne comporte pas de secteurs.

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (emprises repérées par l'Atlas des Zones Inondables de la Nied). Une cartographie superposant les secteurs concernés sur le règlement graphique tel qu'approuvé en date du 21/09/2026 et jointe en annexe du PLU.

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UB – Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			Sont autorisées uniquement les seules extensions et aménagements des exploitations forestière existantes à la date d'opposabilité du PLU.
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	

UB Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			Limité aux seules constructions nouvelles dont la surface de plancher est inférieure à 100m².
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs
- Parcs d'attractions
- Activité de caravanage
- Carrières et exploitation du sous-sol
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- entrainer pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UB2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

1. Les façades des constructions principales devront être implantés dans une bande comprise entre 5 m et 20 m de l'alignement des voies publiques ou privées.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant des constructions voisines les plus proches.
3. Pour les bâtiments existants ne respectant pas la disposition 1 : les extensions pourront par dérogation s'implanter en prolongation des façades existantes.
4. Dans le cas des constructions à l'angle de 2 rues, la disposition 1 ne s'applique qu'à la façade qui comporte l'accès principale à la construction. Les autres façades devront respecter un recul de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Abris de jardin

Les abris de jardin ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront à l'alignement ou en recul de 1 m minimum du domaine public.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront en recul de 5 m minimum du domaine public.

Prescriptions générales

1. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

2. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

UB3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 50 cm minimum des limites séparatives.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 m minimum des limites séparatives.

Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 m de hauteur totale pourront être implantées en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.

2. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 m comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Prescriptions générales

1. 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 ladite construction.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

UB3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription

UB3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et installations

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 m.

Les décrochements de volume type tour ne pourront avoir une hauteur supérieure à la ligne de faitage du volume principal de la construction.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2. 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 préexistante.

3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 35% de la surface du terrain considéré.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familiale ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

UB4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

UB4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Pas de prescriptions.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

1. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Le ton général des maçonneries et menuiseries des façades du village est donné par le coloris des enduits présenté par la palette de couleurs du Sud Messin jointe en annexe du règlement et consultable en mairie (pour des raisons de qualité de la reprographie, seul le document original consultable en mairie dispose des teintes opposables).

2. Dans le cas d'une façade présentant plusieurs coloris, celle-ci devra comporter des couleurs de même ton toutes issues de la palette de couleurs du Sud Messin jointe en annexe du règlement et consultable en mairie (pour des raisons de qualité de la reprographie, seul le document consultable en mairie dispose des teintes opposables).

3. Les vérandas et balcons situés en façade principale sur rue sont interdits.

4. Les façades présenteront au maximum 2 couleurs.

5. Les motifs en façade sont interdits à l'exception des bandes de couleur et des modénatures.

6. Dans le cas de bande couleur, celles-ci seront autorisées à hauteur de 25% de surface par façade.

7. Les façades en bois naturel sont autorisées.

8. Sont interdits les volets roulants à caisson extérieur posés en saillie sur la façade.

9. Les adjonctions faisant référence à une architecture extrarégionale ou une période historique sont interdites.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

1. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc) des constructions sont interdits.

2. Les enseignes doivent être intégrées la construction qui les supporte.

3. Les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture des bâtiments.
Leur hauteur ne pourra dépasser la hauteur du volume du bâtiment support.
Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairement seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

2. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public et séparatives sur RD

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,5 m ; mur bahut compris.
La hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 50 cm de haut, et peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, doublées ou non d'une haie d'essence locale.

Clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m ; mur bahut compris.

ARTICLE UB5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables sauf accès garage et terrasse.

ARTICLE UB6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.
Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement devra bénéficier d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

Sous-destination	Prescription	
Habitation		
Logement	- maison individuelle	3 emplacements dont 1 directement accessible hors entrée de garage
	- Logements en immeuble collectif	1 emplacements pour 40 m² de surface de plancher et 0,25 emplacement par tranche entamée supplémentaire de 10 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	- hôtel	1 emplacement par chambre
	- résidence avec services	1 emplacement par logement
	- restaurant	1 emplacement pour 15 m² de salle
	- commerce supérieur 100m² de surface de vente	1 emplacement pour 50 m²
	- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
	- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
	- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
	- artisanat	1 emplacement pour 50 m ^{2}

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus serra déterminée selon la nature des constructions et installations, de leur situation et de leur capacité d'accueil.

Des dérogations pourront être accordées selon l'activité et la proximité des stationnements publics disponibles.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB7-1 | CONDITIONS D'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 3,5 m. En revanche, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est portée à 5 m lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.

- 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.

UB7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UB8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

UB8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.
En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.
Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

UB8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Vocation de la zone

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics.

Secteurs de zone

La zone UE ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE / Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement			Seuls sont autorisés les logements de surveillance et gardiennage
Hébergement	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma	X		

UE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs
- Parcs d'attractions
- Carrières et exploitation du sous-sol
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- entrainer pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UE2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescriptions.

UE3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescriptions.

UE3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

UE4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

UE4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

UE4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

UE4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

- **Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques dans le respect des dispositions spécifiées par le décret du 26 décembre 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos dans les bâtiments.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE7-1 | CONDITIONS D'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 3,5 m. En revanche, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est portée à 5 m lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.

- 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.

UE7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

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

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UE8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

UE8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.
En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.
Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

UE8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Vocation de la zone
La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques et commerciales.

Secteurs de zone
La zone UX ne comporte pas de secteurs.

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (emprises repérées par l'Atlas des Zones Inondables de la Nied). Une cartographie superposant les secteurs concernés sur le règlement graphique tel qu'approuvé en date du 21/09/2026 et jointe en annexe du PLU.

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE UX1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UX – Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement			Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage et les logements destinés au personnel à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité et d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 m².
Hébergement		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

UX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Hôtels		X		
Autres hébergements touristiques		X		
Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs			X	
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie				Seuls sont autorisés les activités industrielles déclarées comme activités artisanales de production, de construction ou de réparation.
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs
- Parcs d'attractions
- Activité de caravanage
- Carrières et exploitation du sous-sol
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à circulation publique doit respecter un recul de 10 m au minimum de limite d'emprise de la voie.

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 ladite construction.

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

UX3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

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 ladite construction.

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

UX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

UX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 m.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2. 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 préexistante.

3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UX4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

UX4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

UX4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ou installations type Algeco ne pourront être laissés à l'état brut.
Les teintes extrêmement vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante (inférieure à 50%).

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités et les bâches destinées à assurer la réserve d'eau en cas d'incendie seront masquées à la vue par tout dispositif adapté (palissades, végétation arbustive, etc…).

Enseignes et publicité

1. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc) des constructions sont interdits.

2. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

Prescriptions générales

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

2. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UX4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures devront être opaques pour dissimuler à la vue les zones de stockage.
Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.

Clôtures en limite séparative

Pas de prescriptions.

ARTICLE UX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts.

2. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UX6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

- **Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques dans le respect des dispositions spécifiées par le décret du 26 décembre 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos dans les bâtiments.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UX7-1 | CONDITIONS D'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 3,5 m. En revanche, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.
- 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.

UX7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 8 m d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 6 m d'emprise pour la voie de desserte secondaire

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

UX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.
En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.
Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

UX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UX9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Vocation de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs à urbaniser à court terme majoritairement destinés à accueillir de l'habitat.

Secteurs de zone

La zone 1AU ne comporte pas de secteurs.

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AU	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière				Sont autorisées uniquement les seules extensions et aménagements des exploitations forestière existantes à la date d'opposabilité du PLU.
Habitation				
Logement		X		
Hébergement		X		
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail		X		
Restauration		X		
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Hôtels		X		

1AU Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			Limité aux seules constructions nouvelles dont la surface de plancher est inférieure à 100 m².
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et visées dans le tableau ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au PLU.

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs
- Parcs d'attractions
- Activité de caravanage
- Carrières et exploitation du sous-sol
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- entrainer pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE 1AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

1. Les façades des constructions principales devront être implantés dans une bande comprise entre 5 m et 20 m de l'alignement des voies publiques ou privées.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant des constructions voisines les plus proches.
3. Pour les bâtiments existants ne respectant pas la disposition 1 : les extensions pourront par dérogation s'implanter en prolongation des façades existantes.
4. Dans le cas des constructions à l'angle de 2 rues, la disposition 1 ne s'applique qu'à la façade qui comporte l'accès principale à la construction. Les autres façades devront respecter un recul de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Abris de jardin

Les abris de jardin ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront à l'alignement ou en recul de 1 m minimum du domaine public.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront en recul de 5 m minimum du domaine public.

Prescriptions générales

1. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

2. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 50 cm minimum des limites séparatives.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 m minimum des limites séparatives.
2. Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 m de hauteur totale pourront être implantées en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.
3. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 mètres comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Prescriptions générales

1. 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 ladite construction.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

1AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription

1AU3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et installations

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 m.

Les décrochements de volume type tour ne pourront avoir une hauteur supérieure à la ligne de faitage du volume principal de la construction.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2. 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 préexistante.

3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 35% de la surface du terrain considéré.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familiale ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

1AU4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

1AU4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales

Pas de prescriptions.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

1. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Le ton général des maçonneries et menuiseries des façades du village est donné par le coloris des enduits présenté par la palette des couleurs du Sud Messin jointe en annexe du règlement et consultable en mairie (pour des raisons de qualité de la reprographie, seul le document original consultable en mairie dispose des teintes opposables).

2. Dans le cas d'une façade présentant plusieurs coloris, celle-ci devra comporter des couleurs de même ton toutes issues de la palette des couleurs du Sud Messin jointe en annexe du règlement et consultable en mairie (pour des raisons de qualité de la reprographie, seul le document original consultable en mairie dispose des teintes opposables).

3. Les vérandas et balcons situés en façade principale sur rue sont interdits.

4. Les façades présenteront au maximum 2 couleurs.

5. Les motifs en façade sont interdits à l'exception des bandes de couleur et des modénatures.

6. Dans le cas de bande couleur, celles-ci seront autorisées à hauteur de 25% de surface par façade.

7. Les façades en bois naturel sont autorisées.

8. Sont interdits les volets roulants à caisson extérieur posés en saillie sur la façade.

9. Les adjonctions faisant référence à une architecture extrarégionale ou une période historique sont interdites.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

1. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc) des constructions sont interdits.

2. Les enseignes doivent être intégrées la construction qui les supporte.

3. Les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture des bâtiments. Leur hauteur ne pourra dépasser la hauteur du volume du bâtiment support. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairement seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

2. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public et séparatives sur RD

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,5 m ; mur bahut compris.
La hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 50 cm de haut, et peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, doublées ou non d'une haie d'essence locale.

Clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m ; mur bahut compris.

ARTICLE 1AU5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables sauf accès garage et terrasse.

ARTICLE 1AU6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.
Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement devra bénéficier d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

Sous-destination	Prescription	
Habitation		
Logement	- maison individuelle	3 emplacements dont 1 directement accessible hors entrée de garage
	- Logements en immeuble collectif	1 emplacements pour 40 m² de surface de plancher et 0,25 emplacement par tranche entamée supplémentaire de 10 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	- hôtel	1 emplacement par chambre
	- résidence avec services	1 emplacement par logement
	- restaurant	1 emplacement pour 15 m² de salle
	- commerce supérieur 100m² de surface de vente	1 emplacement pour 50 m²
	- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
	- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
	- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
	- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus serra déterminée selon la nature des constructions et installations, de leur situation et de leur capacité d'accueil.

Des dérogations pourront être accordées selon l'activité et la proximité des stationnements publics disponibles.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AU7-1 | CONDITIONS D'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 3,5 m. En revanche, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est portée à 5 m lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.

- 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.

1AU7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE 1AU8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AU8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

1AU8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.
En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.
Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

1AU8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AU9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUEP

Vocation de la zone

La zone 1AUEP correspond aux secteurs à urbaniser à court terme destinés à accueillir des équipements publics.

Secteurs de zone

La zone 1AUEP ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUEP1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AUEP	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement				Seuls sont autorisés les logements de surveillance et gardiennage
Hébergement		X		
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	

1AUEP	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et visées dans le tableau ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au PLU.

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs
- Parcs d'attractions
- Carrières et exploitation du sous-sol
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- entrainer pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE 1AUEP2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUEP3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUEP3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescriptions.

1AUEP3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescriptions.

1AUEP3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUEP4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUEP4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

1AUEP4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

1AUEP4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

1AUEP4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

1AUEP4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUEP5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUEP6 | STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUEP7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUEP7-1 | CONDITIONS D'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 3,5 m. En revanche, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est portée à 5 m lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.

- 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.

1AUEP7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

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

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE 1AUEP8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUEP8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

1AUEP8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.
En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.
Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

1AUEP8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUEP9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

Vocation de la zone
La zone 1AUX correspond aux secteurs à urbaniser à court terme majoritairement destinés à accueillir des activités économiques.

Secteurs de zone
La zone 1AUX ne comporte pas de secteurs.

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUX1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AUX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement				Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage et les logements destinés au personnel à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité et d'avoir une surface de plancher inférieure à 100 m².
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail		X		
Restauration		X		
Commerce de gros		X		
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		

1AUX Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et visées dans le tableau ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au PLU.

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs
- Parcs d'attractions
- Activité de caravanage
- Carrières et exploitation du sous-sol
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- générer un trafic non adapté au dimensionnement de la voirie de la zone d'activité.
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE 1AUX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUX3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la rue principale où se trouve l'accès : les constructions principales devront s'implanter en retrait de 15 m minimum comptés à partir de la limite avec le domaine public.

Par rapport aux autres voies, chemins piétons, accès techniques et espaces verts publics, les constructions principales devront être implantées avec un retrait avec de 5 m minimum compté à partir de la limite avec le domaine public.

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 ladite construction.

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

1AUX3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales devront s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel. Cette distance ne pourra être inférieure à 5 m.

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 ladite construction.

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

1AUX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

1AUX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 m.

Prescriptions générales

1- La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2- 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 préexistante.

3- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUX4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'imperméabilisation maximale du sol ne pourra pas dépasser 80%.

1AUX4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

1AUX4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

1AUX4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ou installations type Algeco ne pourront être laissés à l'état brut.
Les teintes extrêmement vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante (inférieure à 50%).

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités et les bâches destinées à assurer la réserve d'eau en cas d'incendie seront masquées à la vue par tout dispositif adapté (palissades, végétation arbustive, etc…).

Enseignes et publicité

1. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc) des constructions sont interdits.

2. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

Prescriptions générales

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

2. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AUX4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures délimitant des zones de stockage devront être opaques pour en dissimuler la vue.

Un muret technique devra intégrer les coffrets techniques et les aires de présentation des conteneurs à ordure

Dans les autres cas de figure, les clôtures devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.

Clôtures en limite séparative

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts.

2. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

3. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière sera destinée à des plantations ou espaces verts.

ARTICLE 1AUX6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

- **Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques dans le respect des dispositions spécifiées par le décret du 26 décembre 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos dans les bâtiments.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

L'ensemble des occupations et utilisations du sol est autorisé à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants, à la charge de l'aménageur ou du porteur de projet :

- 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.

ARTICLE 1AUX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUX7-1 | CONDITIONS D'ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes
Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.
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.

1AUX7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,

- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,

- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE 1AUX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

1AUX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif si existant. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.
En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.
Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

1AUX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUX9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE VIII – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Vocation de la zone
La zone 2AU correspond aux secteurs à urbaniser à long terme majoritairement destinés à accueillir de l'habitat.

Secteurs de zone
La zone 2AU ne comporte pas de secteurs.

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE 2AU1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2AU	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement			X	
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques			X	
Cinéma			X	

2AU	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs			X	
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs
- Parcs d'attractions
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Activité de caravanage
- Carrières et exploitation du sous-sol
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois)
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

ARTICLE 2AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

2AU3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

2AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

2AU4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

2AU7-1 | CONDITIONS D'ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes
Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.
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.

2AU7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,

- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,

- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE 2AU8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

2AU8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les branchements sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

2AU8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.
En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.
Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

2AU8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 2AU9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Vocation de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles.

Secteurs de zone

La zone A comporte deux secteurs :

- Aa : secteur agricole inconstructible
- As : secteur agricole sensible

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (emprises repérées par l'Atlas des Zones Inondables de la Nied). Une cartographie superposant les secteurs concernés sur le règlement graphique tel qu'approuvé en date du 21/09/2026 et jointe en annexe du PLU.

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE A1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

A	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole				Sont autorisées uniquement en A.
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement				Sont autorisées uniquement en A : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (y compris piscine), à condition qu'elles soient situées dans un rayon de moins de 100 m (sauf contraintes techniques particulières) des constructions d'exploitation, qu'elles soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles soient destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux constructions abritant les activités admises dans la zone, à raison de

A	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
				deux logements au maximum par exploitation agricole. Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes non liées à une activité agricole dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'opposabilité du PLU et leurs annexes à condition d'être liés à la construction principale.
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail		X		Autorisé uniquement en A dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.
Restauration		X		Autorisée uniquement en A dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques		X		Autorisés uniquement A dans le cadre de la diversification de l'activité agricole
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques				Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarder des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs			X	

A	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

Tous les usages et affectations du sol non mentionnés dans le tableau ci-dessus sont interdits à l'exception de :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
    - - des fouilles archéologiques ;
    - - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - - la protection des risques et nuisances
    - La sécurisation d'un site.
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements ainsi que les aires de stationnement.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.
- Les installations liées aux énergies renouvelables.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- La construction et la maintenance d'ouvrages électriques.

ARTICLE A2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toutes les constructions devront être édifiées en recul de 10 m minimum du domaine public.

   Le long de la RD910 et de la RD999, les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 75 m minimum du domaine public.

2. 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

2- Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE A3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales à usage d'habitation

La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 m minimum des limites séparatives.

2. Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 m de hauteur totale pourront être implantées en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.

3. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 m comptée du bord extérieur du bassin.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 50 cm minimum des limites séparatives.

Prescriptions générales

1. 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 ladite construction.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE A3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Constructions principales à usage d'habitation et des logements de gardiennage

Les constructions à vocation d'habitation devront être implantées à moins de 100 m des bâtiments agricoles liés (sauf contraintes techniques particulières).

Annexes des constructions principales à usage d'habitation et des logements de gardiennage

Les constructions annexes des constructions principales à usage d'habitation et des logements gardiennage devront être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

ARTICLE A3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales à usage d'habitation et logements de gardiennage

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 m.

Constructions à usage agricole

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 18 m.
Cette règle ne concerne pas les silos.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2. 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 préexistante.

3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales à usage d'habitation et logements de gardiennage

L'emprise au sol totale des extensions des constructions à usage d'habitation existantes non liées à une activité agricole ne pourra accéder 30% de la surface existante à la date d'opposabilité du PLU.

L'emprise au sol totale des logements de gardiennage ne devra pas dépasser 250 m² par unité foncière, existant compris.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familiale ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 50 m² par unité foncière, existant compris.

ARTICLE A4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

A4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
Sauf extension de toiture existante différente, la couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux de couleur et d'aspect de la terre cuite traditionnelle de rouge à brun. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres, pergolas et couvertures de piscine.

A4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
Le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont interdits pour les murs et façade.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Prescriptions générales

1- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

2- L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

3- Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescription.

ARTICLE A5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à vocation agricole devront bénéficier un accompagnement paysager telle qu'une haie en pied de façade.

ARTICLE A6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE A7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

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

ARTICLE A7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

ARTICLE A8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE A8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE A8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescriptions.

ARTICLE A9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescriptions.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Vocation de la zone
La zone N correspond à l'espace naturel.

Secteurs de zone
La zone N comporte des secteurs :

- NE : secteur naturel d'équipements publics
- NF : secteur de forêt
- NJ : secteur de jardin
- NT : secteur naturel touristique
- NS : secteurs naturels préservés au regard des enjeux environnementaux

Risques et servitudes

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (emprises repérées par l'Atlas des Zones Inondables de la Nied). Une cartographie superposant les secteurs concernés sur le règlement graphique tel qu'approuvé en date du 21/09/2026 et jointe en annexe du PLU.

Cette zone est partiellement concernée par une susceptibilité modérée à forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Cette zone peut être concernée par d'autres risques naturels ou technologiques et servitudes. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE N1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

N	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière				Uniquement en secteur NF
Habitation				
Logement				En secteur NJ : Seuls sont autorisés les abris de jardin, les garages isolés et les piscines liés à une construction principale et à condition d'être implantés sur la même unité foncière que ladite construction.
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail			X	

N	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Restauration			X	
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques				En secteur NT : Sont uniquement autorisés les gîtes et chambres d'hôtes, à raison d'une construction par STECAL.
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques				Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarder des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs				Uniquement en secteur NE
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

Tous les usages et affectations du sol non mentionnés dans le tableau ci-dessus sont interdits à l'exception de :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
    - - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
    - - des fouilles archéologiques ;
    - - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
    - - la protection des risques et nuisances
    - La sécurisation d'un site.
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements ainsi que les aires de stationnement.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.
- Les installations liées aux énergies renouvelables.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- La construction et la maintenance d'ouvrages électriques dans les zones concernées.

ARTICLE N2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur Nj :

Abris de jardin

En secteur NJ, les abris de jardin ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront à l'alignement ou en recul de 1 m minimum du domaine public.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

En secteur NJ, les annexes (y compris garages isolés) ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront en recul de 5 m minimum du domaine public.

Secteur NT :

Constructions principales à destination d'hébergements touristiques

En secteur NT, les constructions principales devront être édifiés en recul de 5 m par rapport au domaine public.

Tous secteurs

Prescriptions générales

1- 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 ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

2- Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE N3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Secteur Nj :

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 m minimum des limites séparatives.

2. Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 m de hauteur totale pourront être implantées en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.

3. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 m comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 50 cm minimum des limites séparatives.

Tous secteurs

Prescriptions générales

1. 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 ladite construction.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE N3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescriptions.

ARTICLE N3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur NJ

Abris de jardin

En secteur NJ, la hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

En secteur NJ, la hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture et 4,5 m en hauteur totale.

Secteur NT

Constructions principales à destination d'hébergements touristiques

En secteur NT, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m en hauteur totale.

Tous secteurs

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel au droit de la construction.

2. 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 préexistante.

3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N4-1 | EMPRISE AU SOL

Secteur NJ

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familial ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

Secteur NT

Constructions principales à destination d'hébergements touristiques

L'emprise au sol totale par construction ne devra pas dépasser 240 m².

ARTICLE N4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

N4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

1- L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

2- Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

N4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Secteur NJ

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Secteur NT

Constructions principales à destination d'hébergements touristiques

Les matériaux de construction utilisés devront revêtir un aspect brique ou bois.

Tous secteurs

Prescriptions générales

1- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

2- L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

3- Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

N4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Secteur NJ

Clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

ARTICLE N5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE N7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

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

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

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

ARTICLE N7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE N8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la règlementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE N8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescriptions.

ARTICLE N9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescriptions.

TITRE IV | PALETTE DES COULEURS DU SUD MESSIN

Palettes des couleurs du Sud Messin

Remarque concernant l'utilisation des palettes: les teintes et les références de peinture sont données ici à titre indicatif. Pour des raisons de qualité de la reprographie, seul le document original consultable en mairie dispose des teintes opposables.

PALETTE DES COULEURS DES FACADES

La palette de couleurs est exprimée en références de peinture issues de diverses marques. Il appartient aux artisans et aux fournisseurs de faire les correspondances nécessaires dans d'autres marques et dans d'autres produits.

- Cette palette de couleurs ne doit en aucun cas être dupliquée, ni par photocopie, ni par numérisation,
- Se reporter aux échantillons originaux et aux nuanciers des fournisseurs,
- Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces,
- Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux,
- Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives et ne se substitue en aucun cas à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il est requis.

PALETTE DES COULEURS DES MENUISERIES

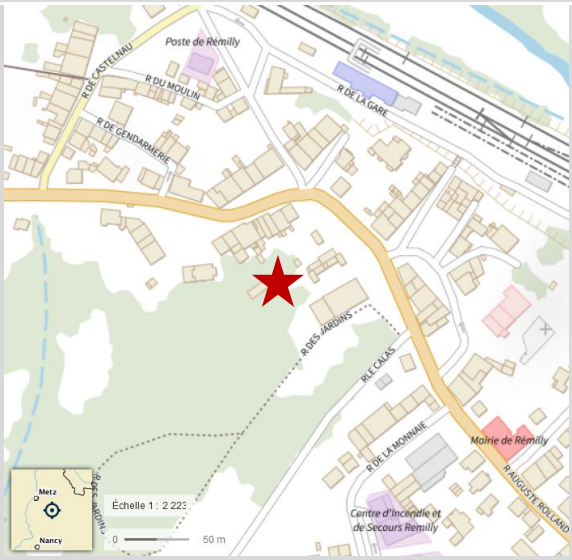
La palette de couleurs est exprimée en références de peinture issues de diverses marques. Il appartient aux artisans et aux fournisseurs de faire les correspondances nécessaires dans d'autres marques et dans d'autres produits.

- Cette palette de couleurs ne doit en aucun cas être dupliquée, ni par photocopie, ni par numérisation,
- Se reporter aux échantillons originaux et aux nuanciers des fournisseurs,
- Choisir les teintes en fonction du bâtiment, des matériaux et des surfaces,
- Chaque choix de teinte doit être confirmé par un échantillon de grand format, sur place, avant travaux,
- Le recours à la palette ne dispense pas des autorisations administratives et ne se substitue en aucun cas à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il est requis.

TITRE V | ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

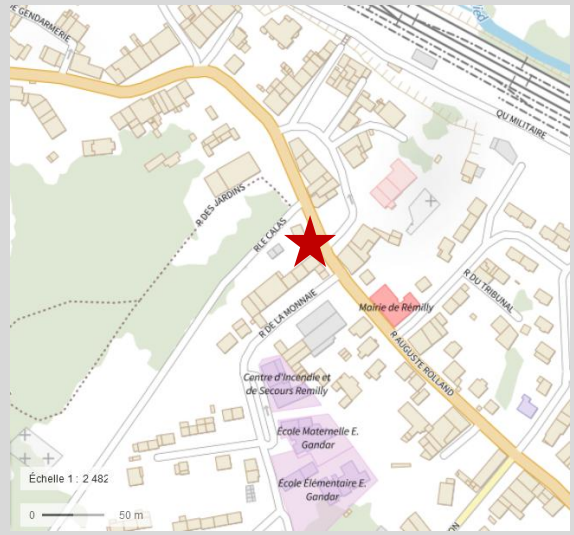
Localisation :	B1 –Maison de maître
• Adresse : 1 Rue Auguste Rolland • Références cadastrales : 45, section 03 • Secteur : UB	• <u>Éléments protégés</u> - Façade 1848

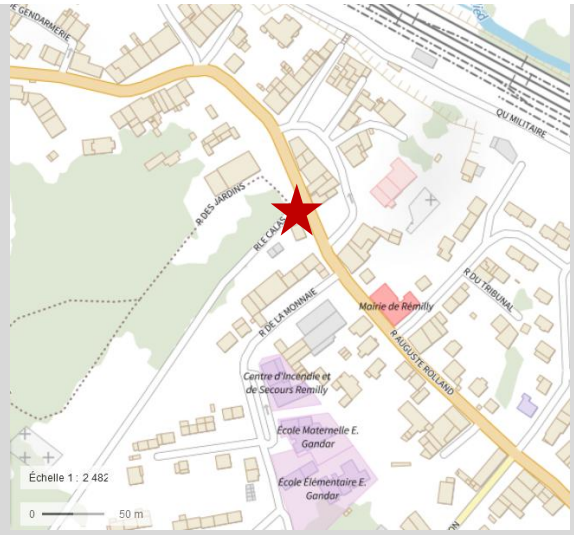
Localisation :	B2 –Mur en pierre sèche
• Adresse : 1 Rue Auguste Rolland • Références cadastrales : 45, section 03 • Secteur : UB	• <u>Éléments protégés :</u> - Mur

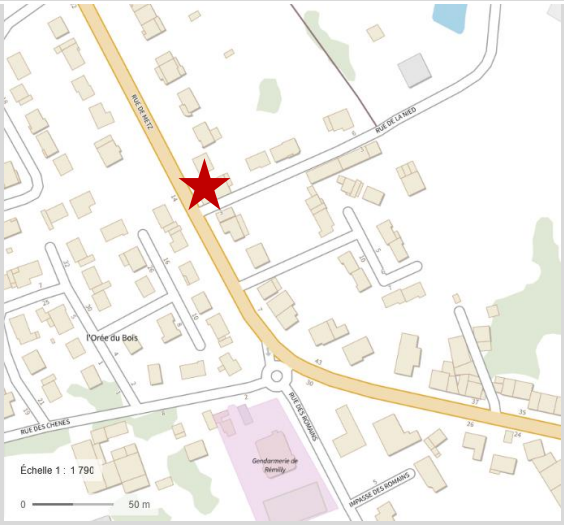
Localisation :	B3 –Tour
• Adresse : 1 Rue Auguste Rolland • Références cadastrales : 45, section 03 • Secteur : UB	• <u>Éléments protégés :</u> - Tour
	

Localisation :	B4 –Tour
• Adresse : 1 Rue Auguste Rolland • Références cadastrales : 45, section 03 • Secteur : UB	• <u>Éléments protégés :</u> - Tour

Localisation :	B5 –Fortifications
• Adresse : 1 bis Rue de la Monnaie • Références cadastrales : 121, section 4 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade - Tour

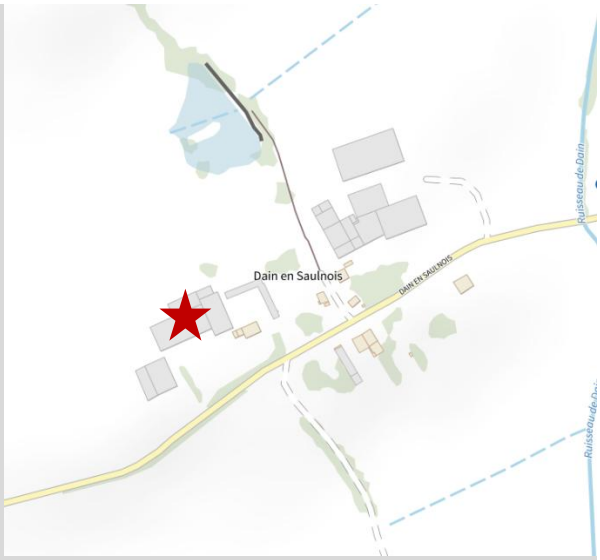
Localisation :	B6 –Mur d'enceinte
• Adresse : Rue Auguste Rolland • Références cadastrales : 121, section 4 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés :</u> - Mur
	

Localisation :	B7 – Mur d'enceinte
• Adresse : Rue Auguste Rolland • Références cadastrales : 120, section 03 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés :</u> - Mur
	

Localisation :	B8 – Maison de la 2nde moitié du XIXème siècle
• Adresse : Rue Auguste Rolland • Références cadastrales : 334, section 34 • Secteur : UB	• <u>Éléments protégés :</u> - Façade
	

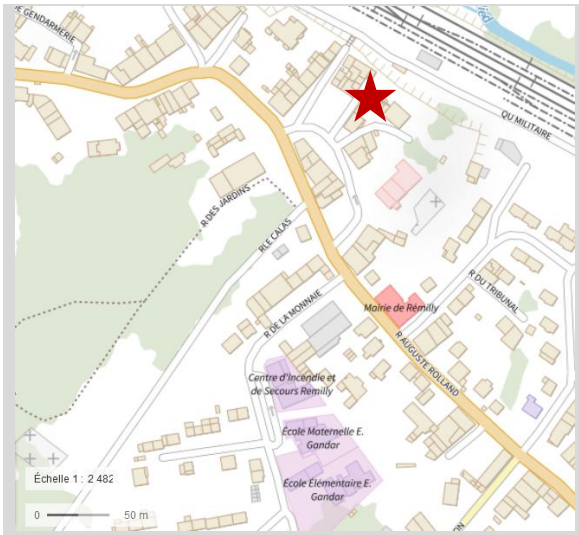
Localisation :	B9 – Cimetière privé des Rolland-Peupion
• Adresse : Ancienne église • Références cadastrales : 75, section 07 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Sépultures et grille

Localisation :	B10 – Ferme
• Adresse : Dain-en-Saulnois • Références cadastrales : 01, section 83 • Secteur : AC	• <u>Éléments protégés</u> - Façade

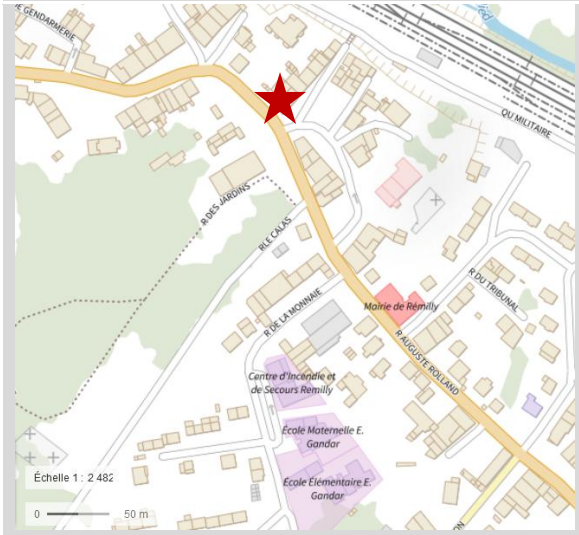


Localisation :	B11 –Calvaire
• Adresse : Dain-en-Saulnois • Références cadastrales : section 86 • Secteur : A	• <u>Éléments protégés</u> - Calvaire

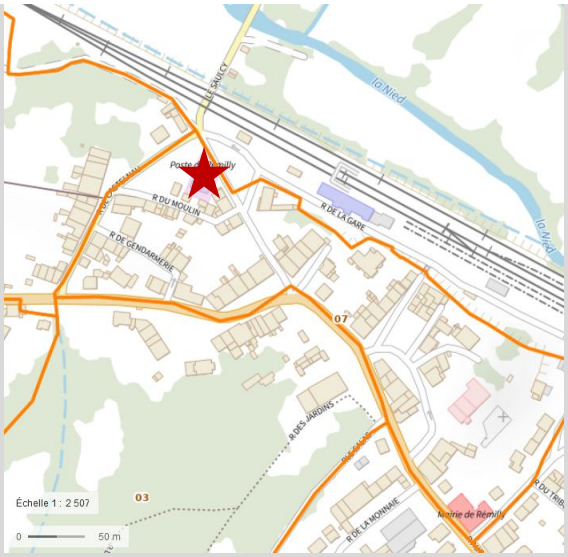
Localisation :	B12 –Encadrement de porte
• Adresse : 2 Impasse du Presbytère • Références cadastrales : 55, section 07 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Encadrement



Localisation :	B13 –Entrée d'immeuble
• Adresse : 12 Place Foch • Références cadastrales : 206, section 07 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Mur - Porte - Pilastre

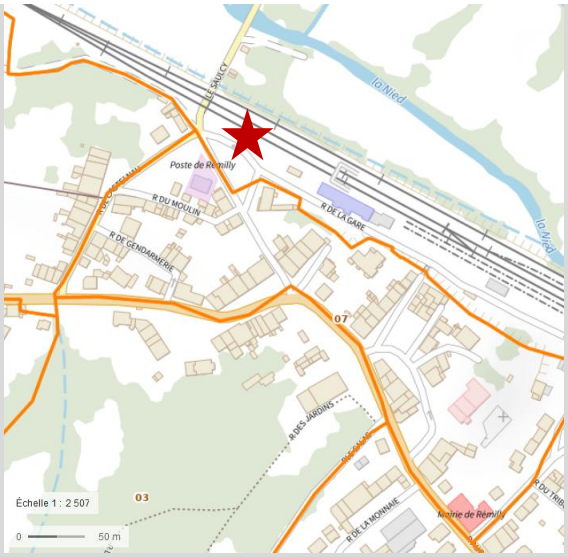


Localisation :	B14 –Bureau de poste
• Adresse : 8 Place du Maréchal Leclerc • Références cadastrales : 200, section 7 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade

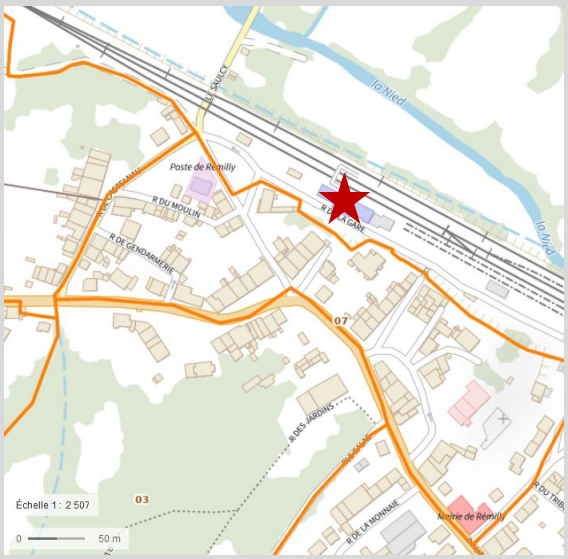


Localisation :	B15 –Entre 2 gares
• Adresse : Place du Maréchal Leclerc • Références cadastrales : 163, section 07 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Ensemble

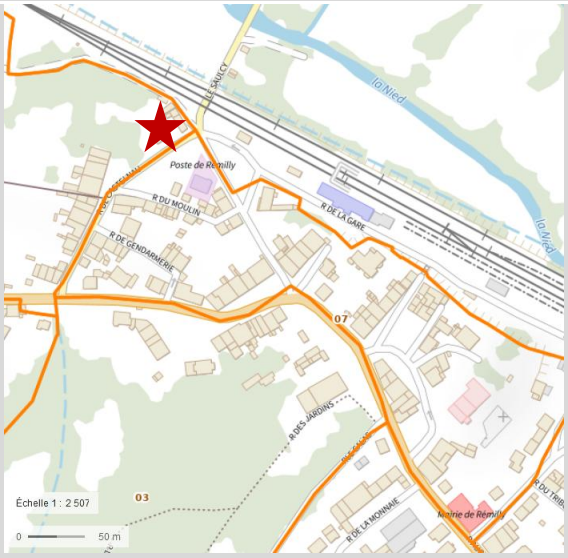
Localisation :	B16 –Gare française
• Adresse : Place du Maréchal Leclerc • Références cadastrales : 163, section 7 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Ensemble



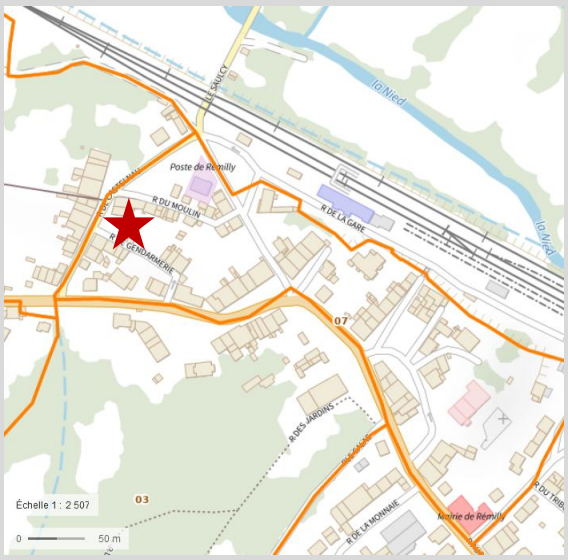
Localisation :	B17 –Gare allemande
• Adresse : Place du Maréchal Leclerc • Références cadastrales : 163, section 07 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Ensemble

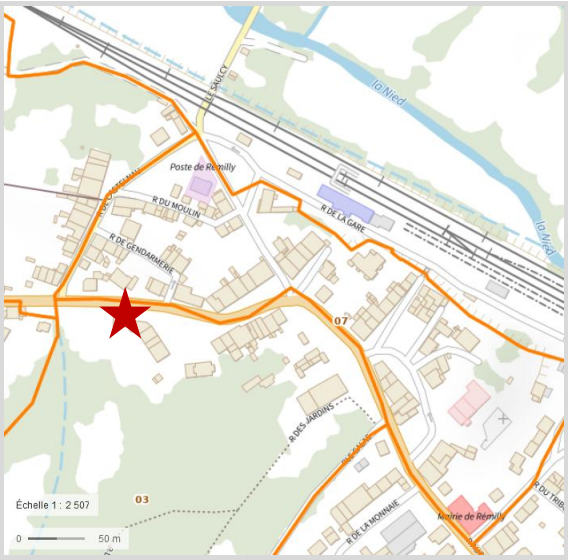


Localisation :	B18 – Maison de maître
• Adresse : Rue de Castelnau • Références cadastrales : 82, section 01 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade - Toiture - Mur - Grille



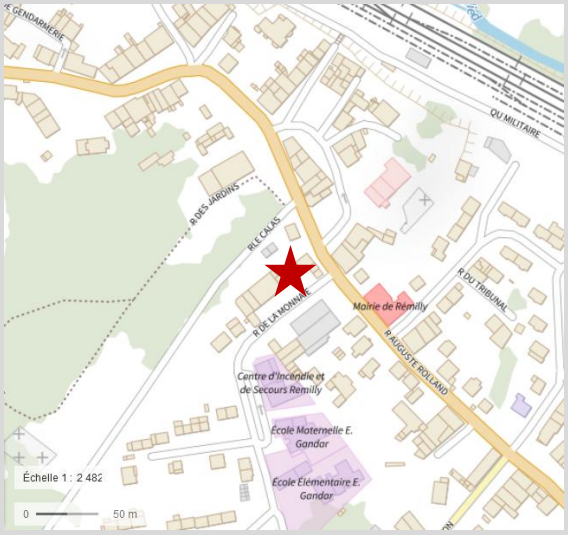
Localisation :	B19 –Parc de la maison
• Adresse : Rue de Castelnau • Références cadastrales : 82, section 01 • Secteur : UA	

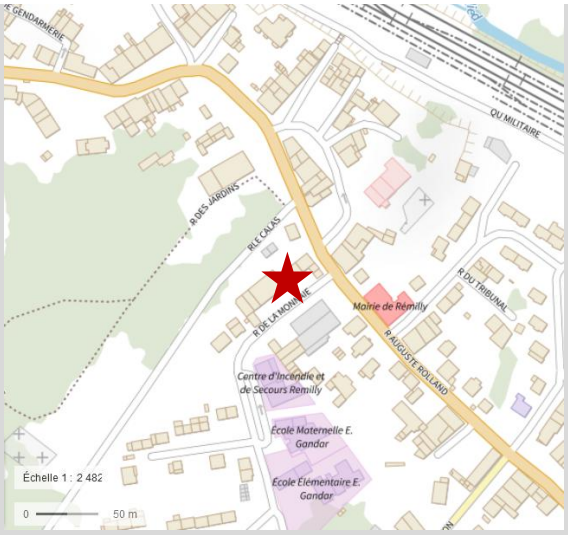
Localisation :	B20 –Immeuble
• Adresse : 7 Rue de Castelnau • Références cadastrales : 171, section 07 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade avant
	

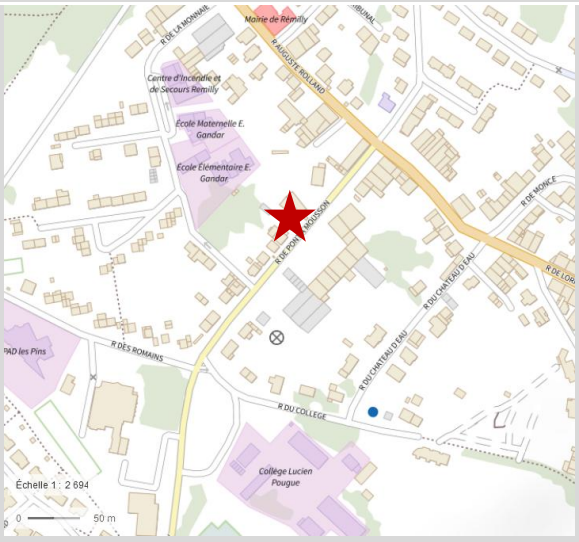
Localisation :	B21 –Maison de maître
• Adresse : 2 Rue Schuman • Références cadastrales : 17, section 03 • Secteur : UB	• <u>Éléments protégés</u> - Façade - Volume
	

Localisation :	B22 –Immeuble de ville
• Adresse : 3 Rue Schuman • Références cadastrales : 176, section 07 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade - Mur - Grille

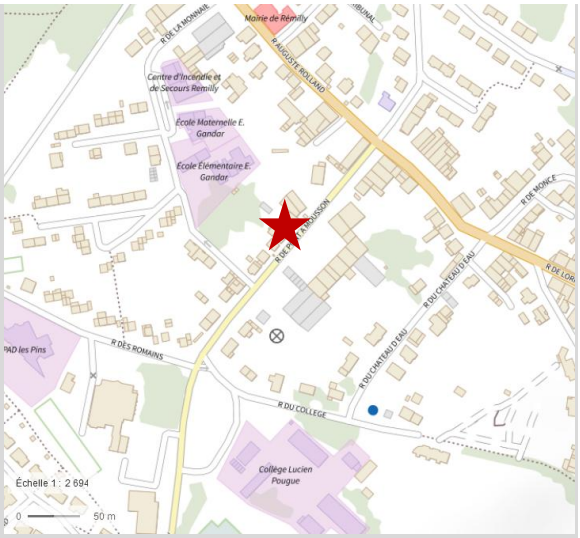
Localisation :	B23 –Immeuble de ville
• Adresse : 1 Rue de la Monnaie • Références cadastrales : 106, section 04 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade



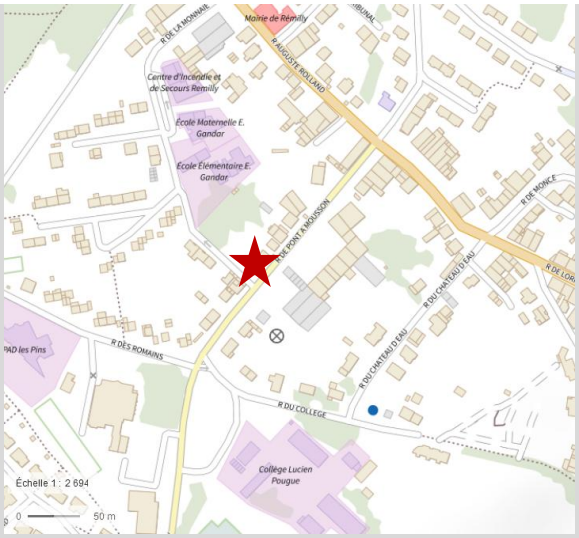
Localisation :	B24 –Immeuble
• Adresse : 3 Rue de la Monnaie • Références cadastrales : 109, section 04 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade
	

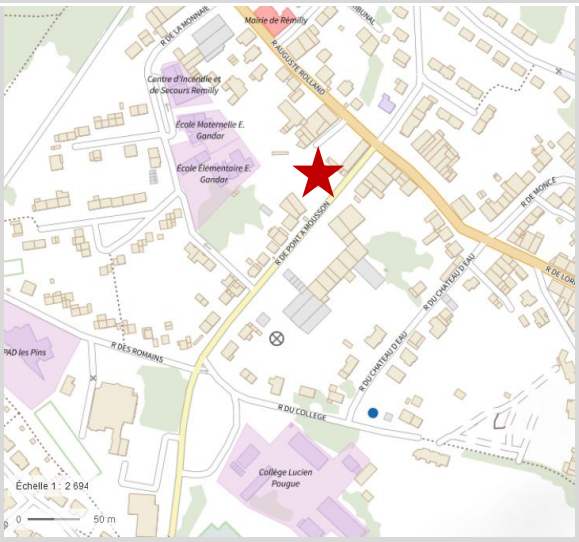
Localisation :	B25 –Immeuble
• Adresse : 7 Rue de Pont-à-Mousson • Références cadastrales : 157, section 04 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade - Grille
	

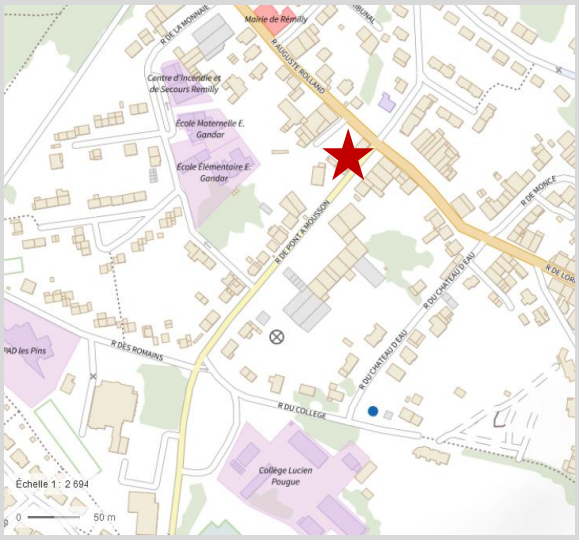
Localisation :	B26 –Maison
• Adresse : 9 Rue de Pont-à-Mousson • Références cadastrales : 128, section 04 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade



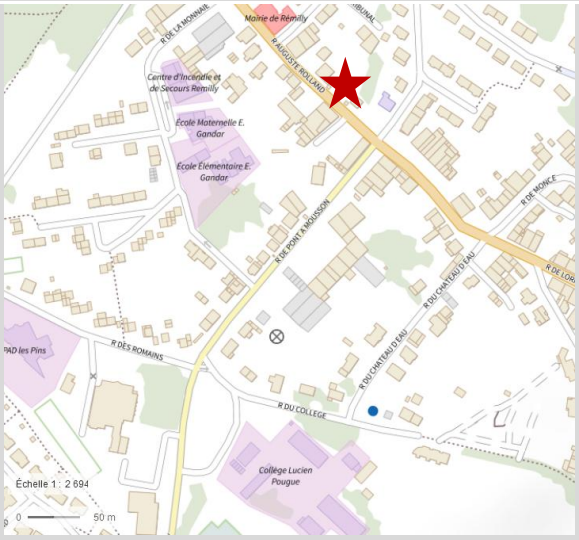
Localisation :	B27 –Maison
• Adresse : 15 Rue de Pont-à-Mousson • Références cadastrales : 36, section 04 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade - Mur - Grille



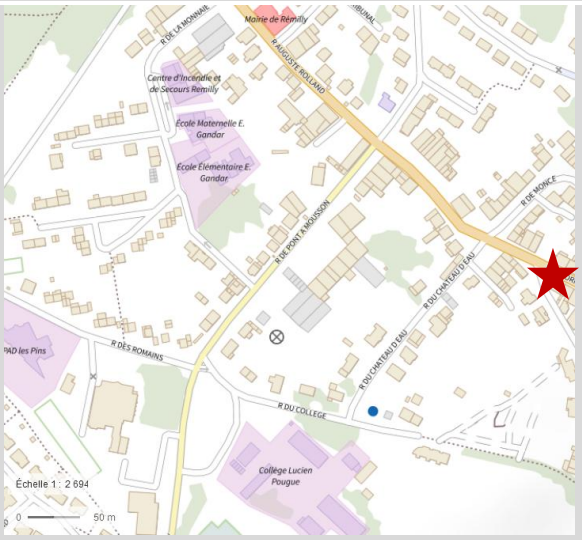
Localisation :	B28 –Maison
• Adresse : 1 Rue de Pont-à-Mousson • Références cadastrales : 22, section 04 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade
	

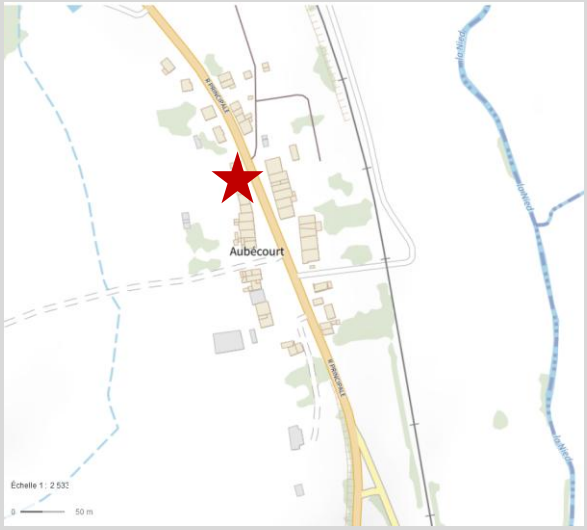
Localisation :	B29 –Bibliothèque
• Adresse : Place du 11 Novembre • Références cadastrales : 21, section 04 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade coté rue - Façade coté cour
	

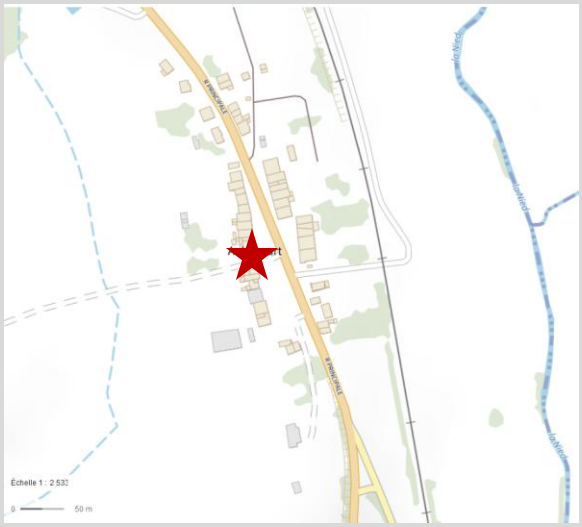
Localisation :	B30 –Immeuble
• Adresse : 28 Rue Auguste Rolland • Références cadastrales : 83, section 06 • Secteur : UB	• <u>Éléments protégés</u> - Façade - 2 tours



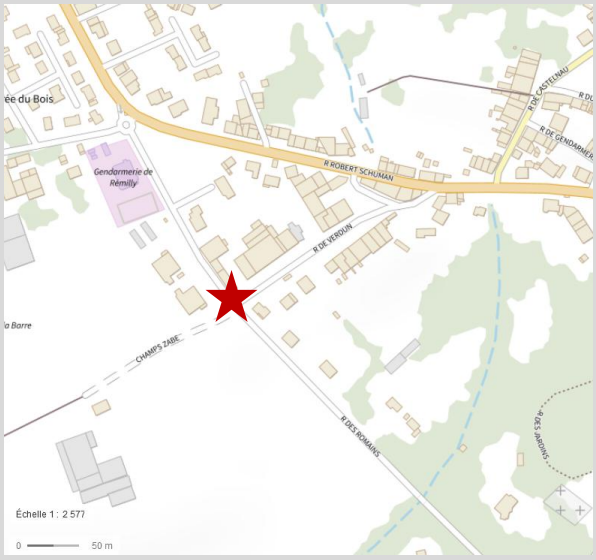
Localisation :	B31 –Immeuble
• Adresse : 5 Rue de Lorraine • Références cadastrales : 36, section 05 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade



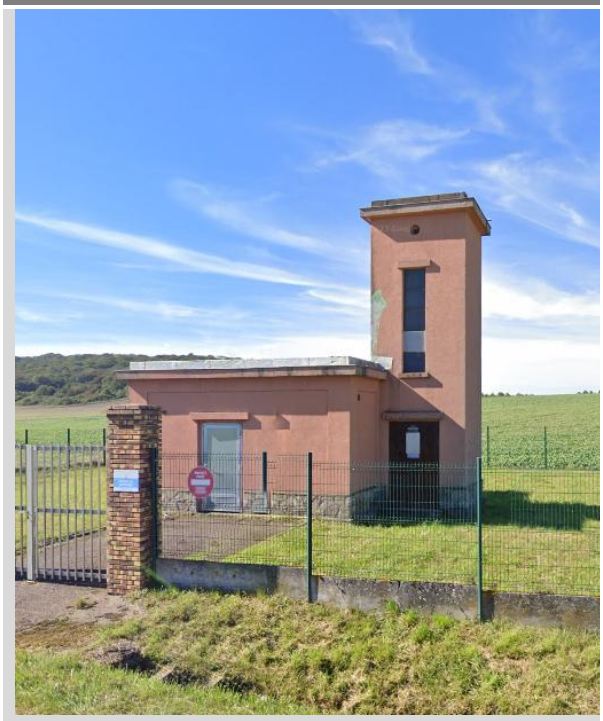
Localisation :	B32 –Ferme
• Adresse : 7 Rue Principale (Aubécourt) • Références cadastrales : 83, section 60 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Façade
	

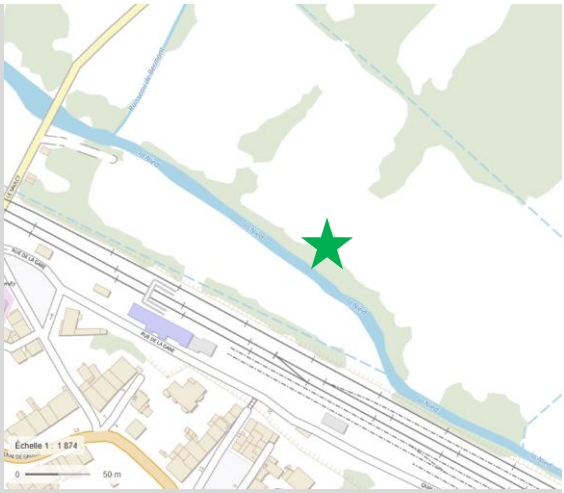
Localisation :	B33 –Calvaire
• Adresse : Rue Principale (Aubécourt) • Références cadastrales : 62, section 60 • Secteur : UA	• <u>Éléments protégés</u> - Calvaire
	

Localisation :	B34 –Calvaire
• Adresse : Rue des Romains • Références cadastrales : 109, section 46 • Secteur : UB	• <u>Éléments protégés</u> - Calvaire

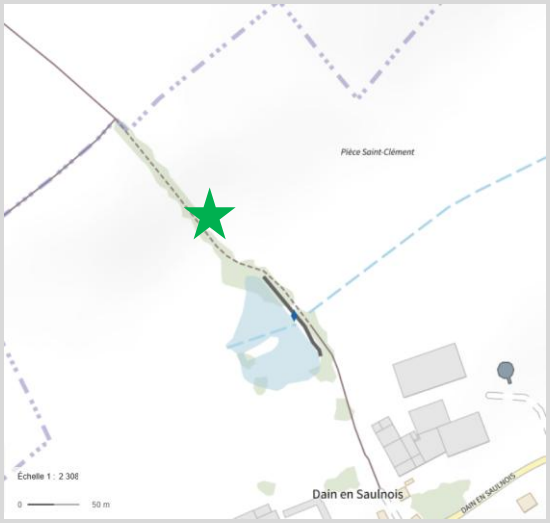


Localisation :	B35 –Construction allemande
• Adresse : RD 75 • Références cadastrales : 09, section 45 • Secteur : A	

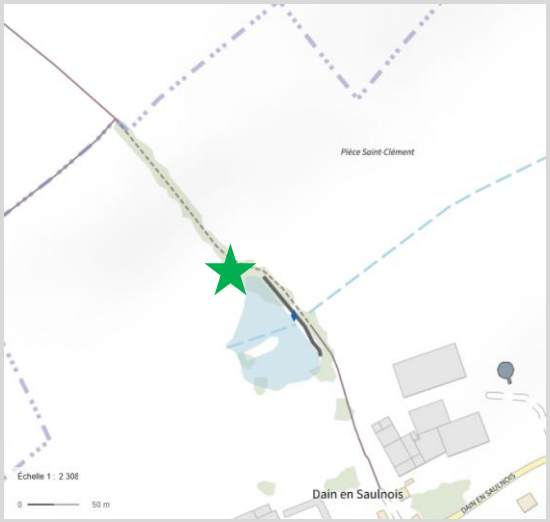


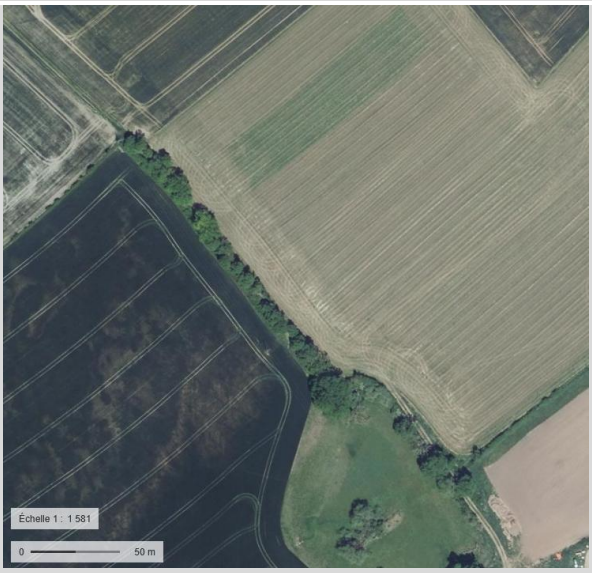
Localisation :	V1 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Rive droite de la Nied Française • Secteur : NS	• Ne pas défricher
	

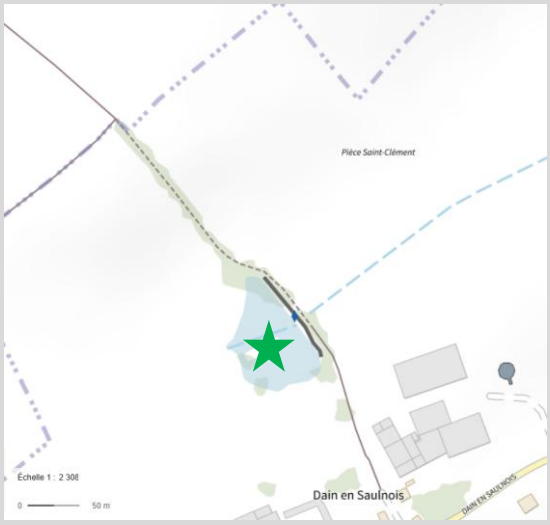
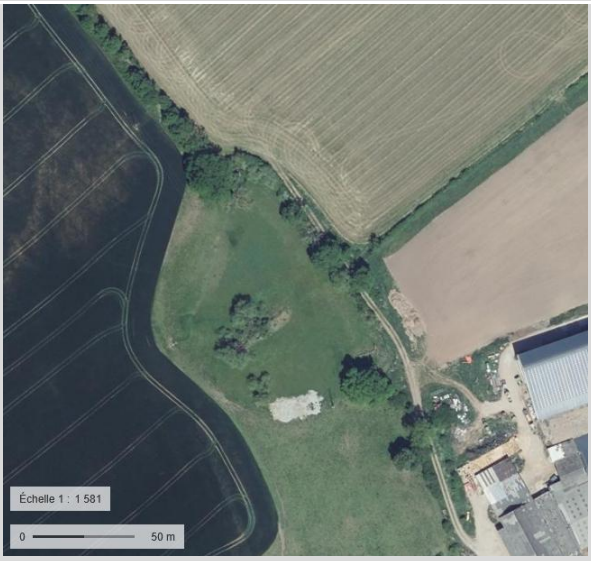
Localisation :	V2 –Alignement d’arbres
• Adresse : Dain-en-Saulnois • Secteur : A	• Ne pas défricher

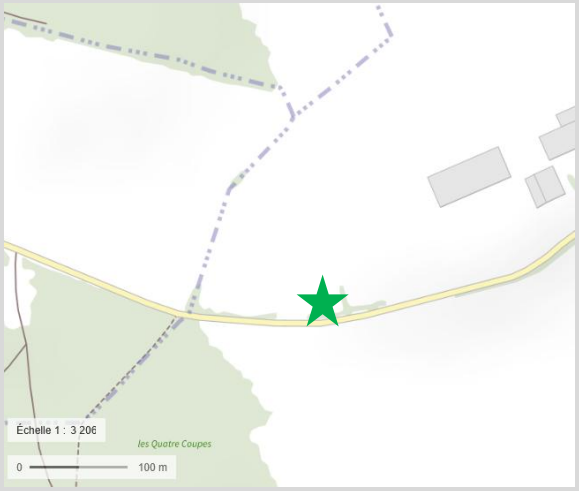
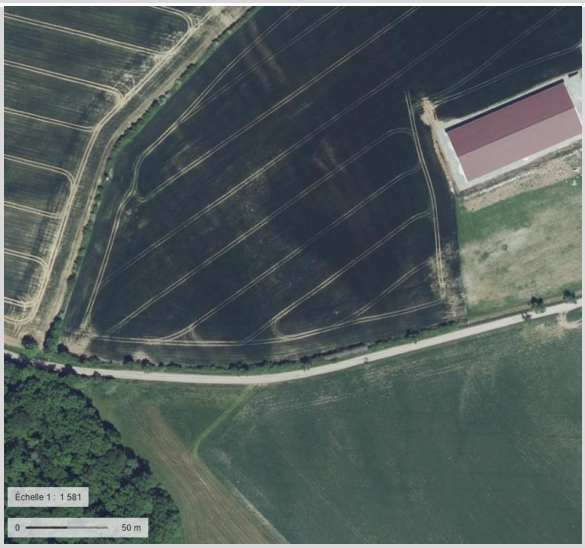


Localisation :	V3 –Alignement d’arbres
• Adresse : Dain-en-Saulnois • Secteur : A	• Ne pas défricher

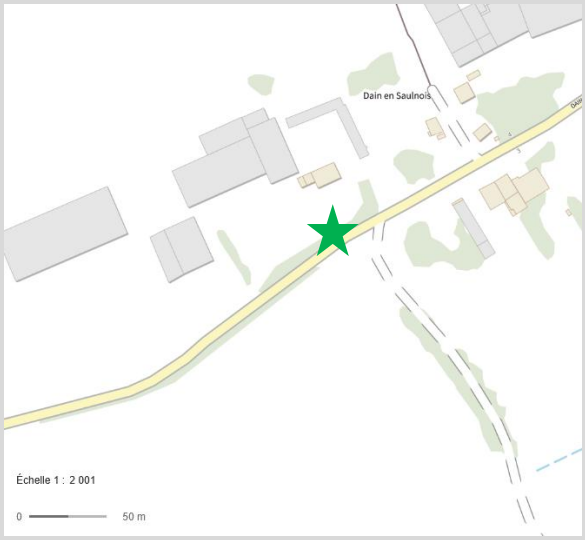




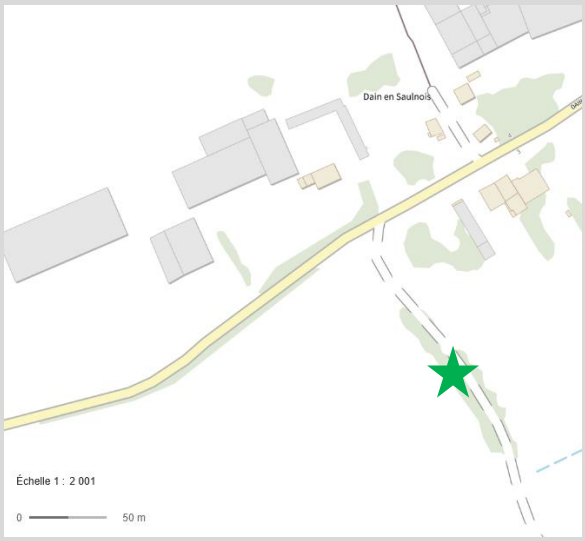
Localisation :	V4 –Végétation implantée en milieu humide
• Adresse : Dain-en-Saulnois • Secteur : A	• Ne pas défricher
	

Localisation :	V5 –Haie arbustive
• Adresse : Dain-en-Saulnois • Secteur : A	• Ne pas défricher
	

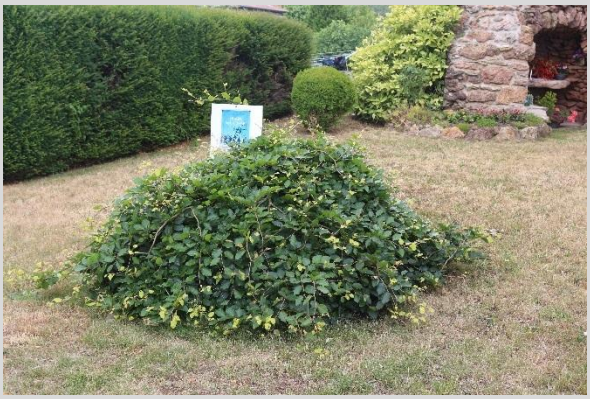
Localisation :	V6 –Alignement d’arbres
• Adresse : Dain-en-Saulnois • Secteur : A	• Ne pas défricher



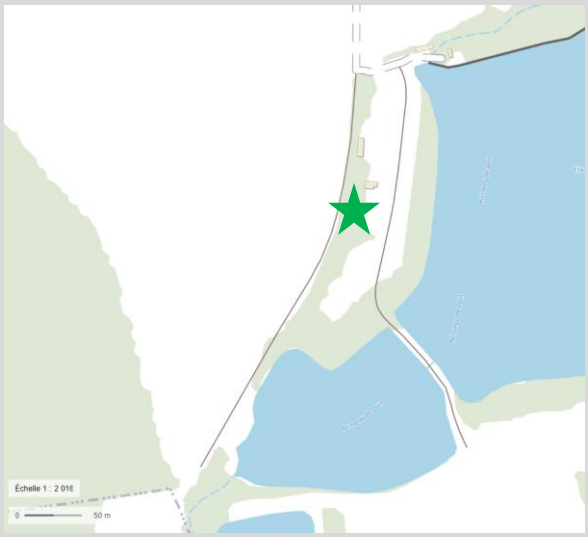
Localisation :	V7 –Alignement d’arbres
• Adresse : Dain-en-Saulnois • Secteur : A	• Ne pas défricher



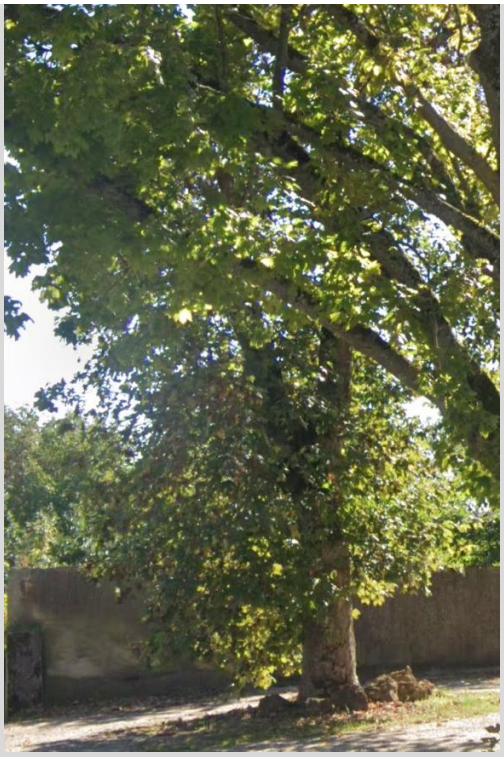
Localisation :	V8 –Hêtre tortillard
• Adresse : Place Saint-Martin • Références cadastrales : 231, section 07 • Secteur : UA	• Ne pas défricher



Localisation :	V9 –Alignement d'arbres
• Adresse : Étangs de Dain • Secteur : N	• Ne pas défricher

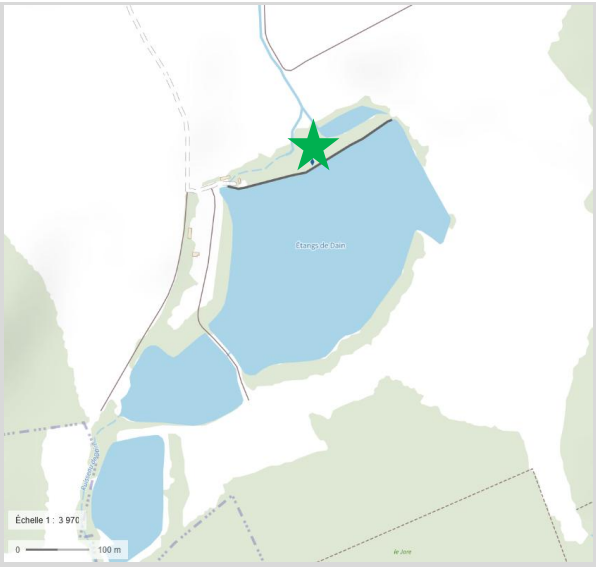


Localisation :	V10 –Arbre
• Adresse : Ancienne église • Références cadastrales : 74, section 07 • Secteur : UA	• Ne pas défricher

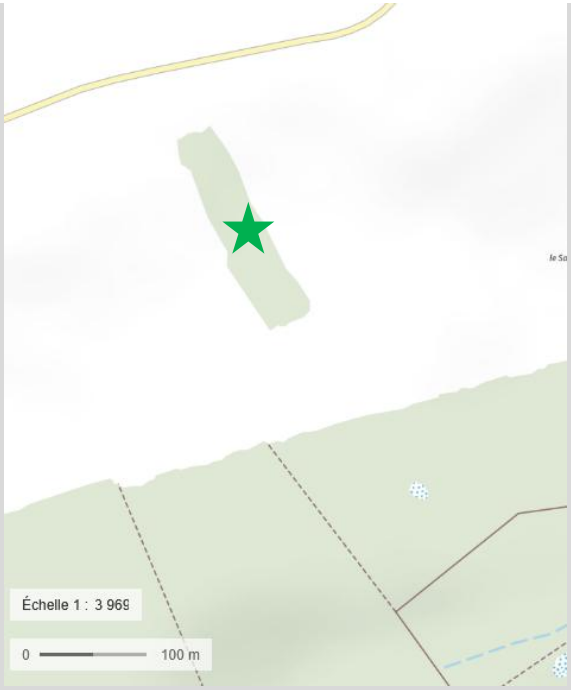


Localisation :	V11 –Arbre
• Adresse : Ancienne église • Références cadastrales : 199, section 07 • Secteur : UA	• Ne pas défricher

Localisation :	V12 –Ripisylve des Étangs de Dainj
• Adresse : Étangs de Dain • Secteur : N	• Ne pas défricher

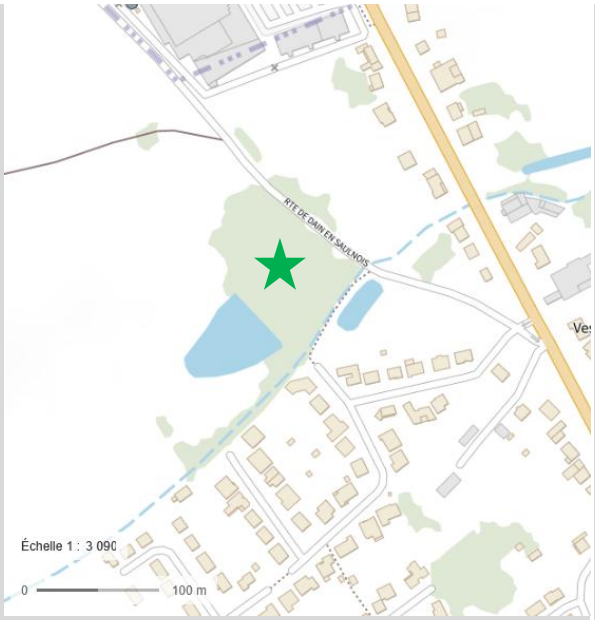


Localisation :	V13 –Bosquet
• Adresse : Le Sablon • Secteur : A	• Ne pas défricher

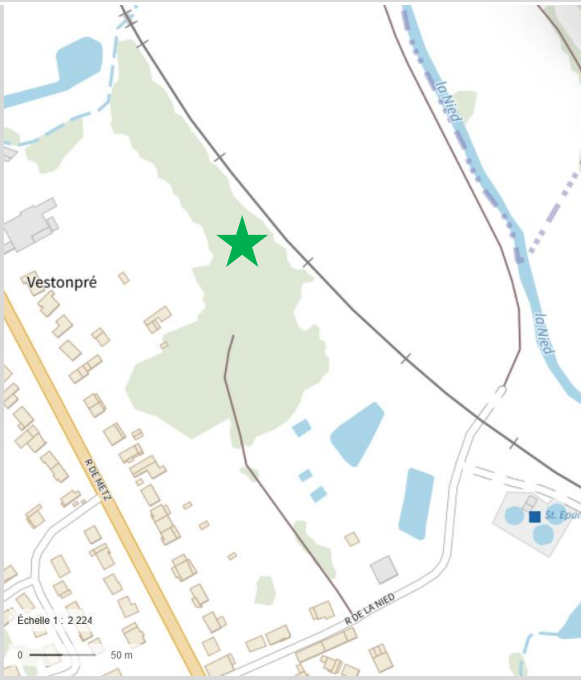


Localisation :	V14 –Bosquet
• Adresse : Les Terres Grises • Secteur : A	• Ne pas défricher

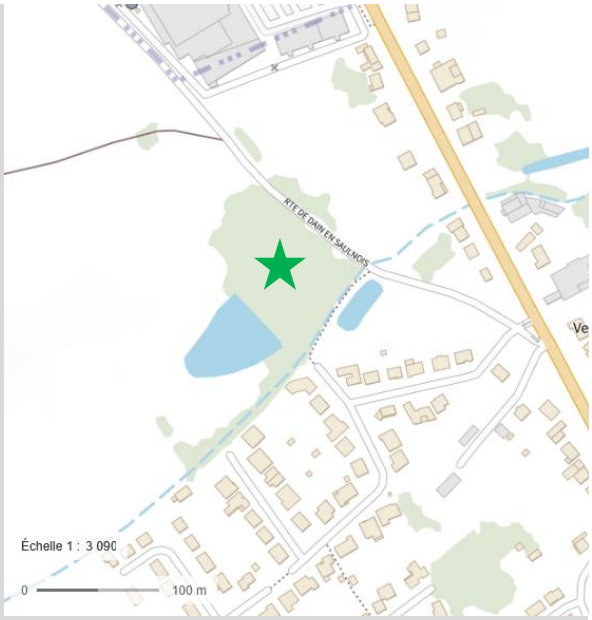
Localisation :	V15 –Bosquet
• Adresse : Route de Dain-en-Saulnois • Références cadastrales : 45, section 47 • Secteurs : A et N	• Ne pas défricher



Localisation :	V16 –Bosquet
• Adresse : Chemin de fer Rémilly - Metz • Références cadastrales : 6 et 169, section 41 • Secteur : N	• Ne pas défricher

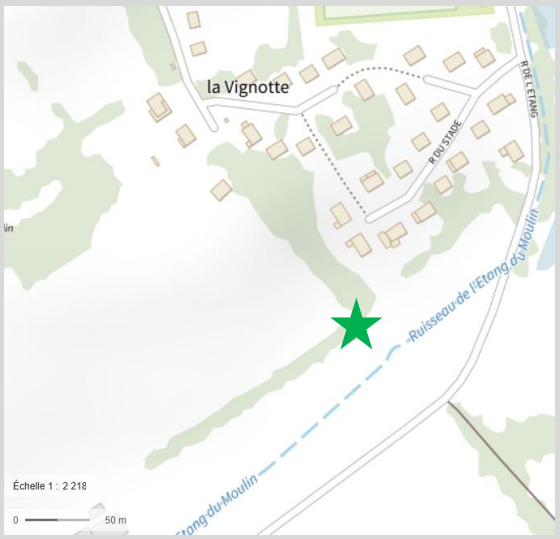


Localisation :	V17 –Alignement d'arbres
• Adresse : Ferme Sainte-Marie • Références cadastrales : 112, 113 et 121, section 46 • Secteurs : UB et A	• Ne pas défricher

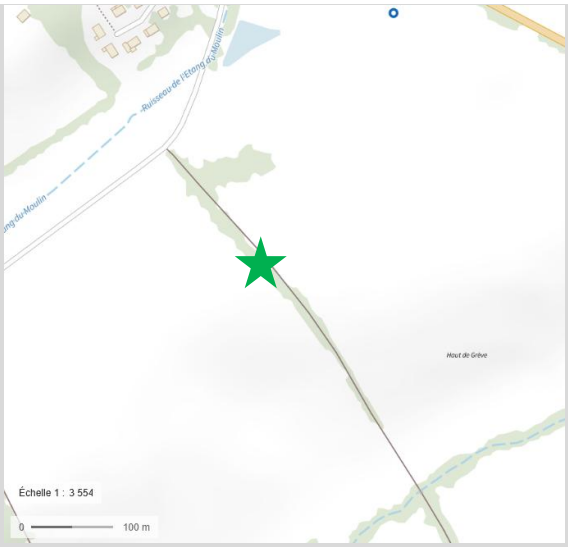


Localisation :	V18 –Bosquet
• Adresse : Ferme de l'Étang • Secteur : AA	• Ne pas défricher

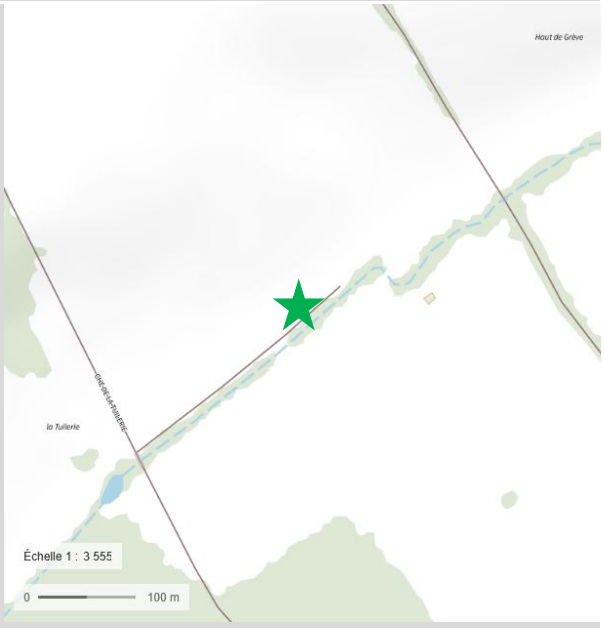
Localisation :	V19 –Alignement arbustif et arboré
• Adresse : La Vignotte • Secteur : A	• Ne pas défricher



Localisation :	V20 –Alignement d'arbres
• Adresse : Haut de Grève • Secteur : A	• Ne pas défricher

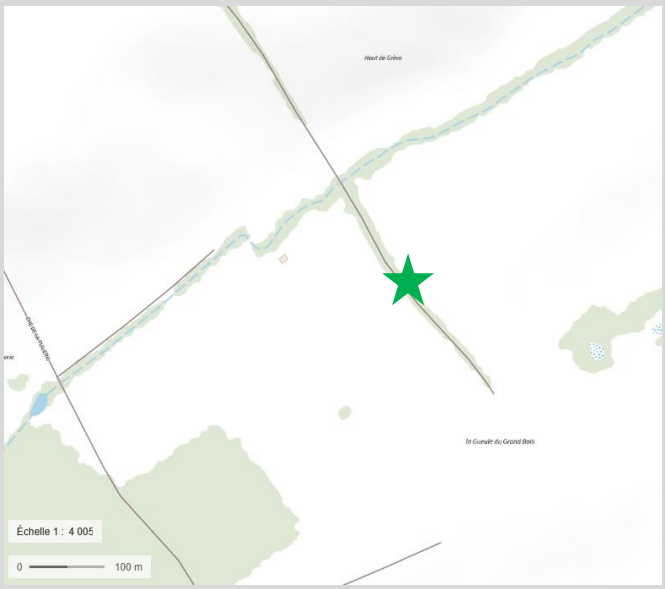


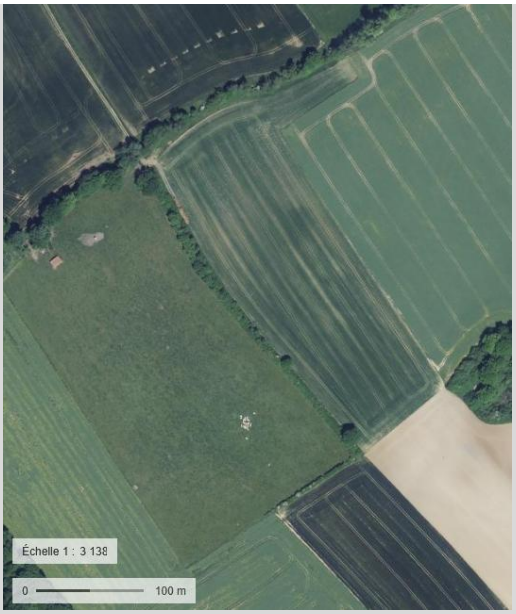
Localisation :	V21 –Ripisylve
• Adresse : La Tuilerie • Secteur : N	• Ne pas défricher



Localisation :	V22 –Ripisylve
• Adresse : La Tuilerie • Secteur : N	• Ne pas défricher

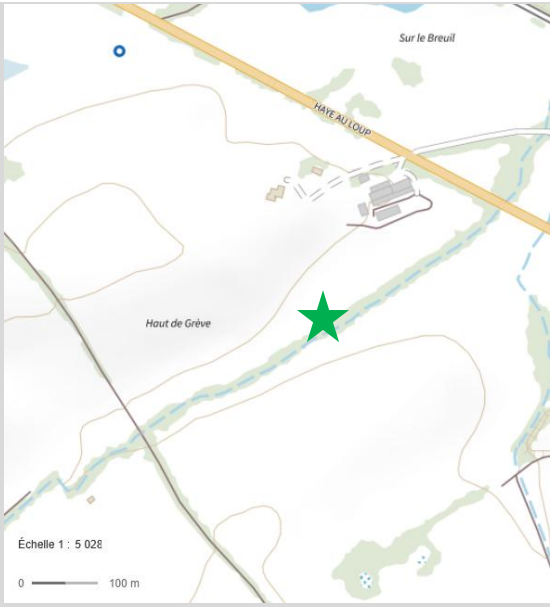
Localisation :	V23 –Haie arbustive
• Adresse : La Gueule du Grand Bois • Secteur : AA	• Ne pas défricher



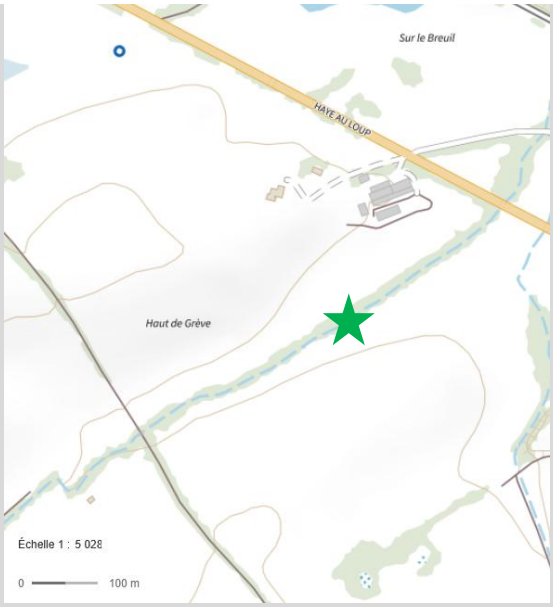


Localisation :	V24 –Bosquet
• Adresse : La Gueule du Grand Bois • Secteur : AA	• Ne pas défricher

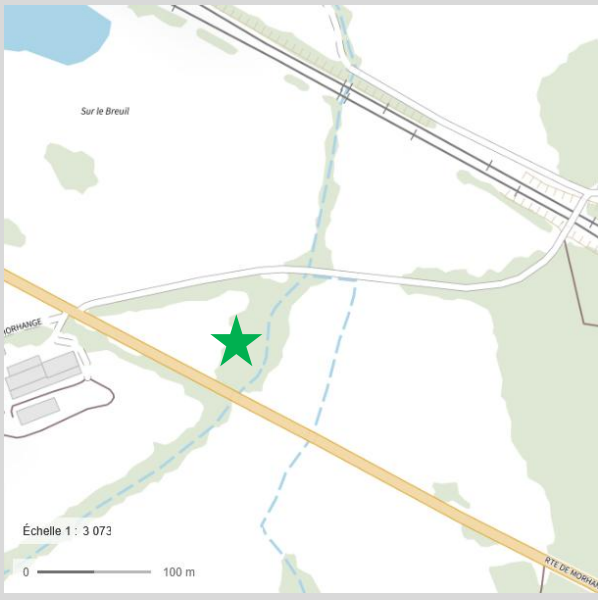
Localisation :	V25 –Ripisylve
• Adresse : Haut de Grève • Secteur : N	• Ne pas défricher



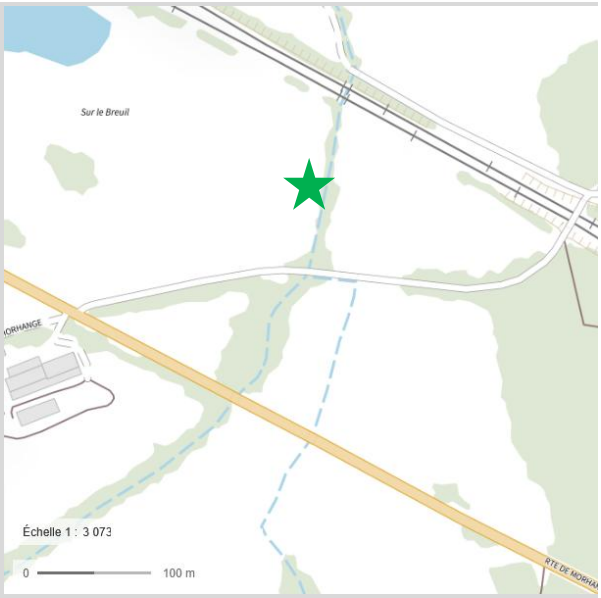
Localisation :	V26 –Ripisylve
• Adresse : Haut de Grève • Secteur : N	• Ne pas défricher



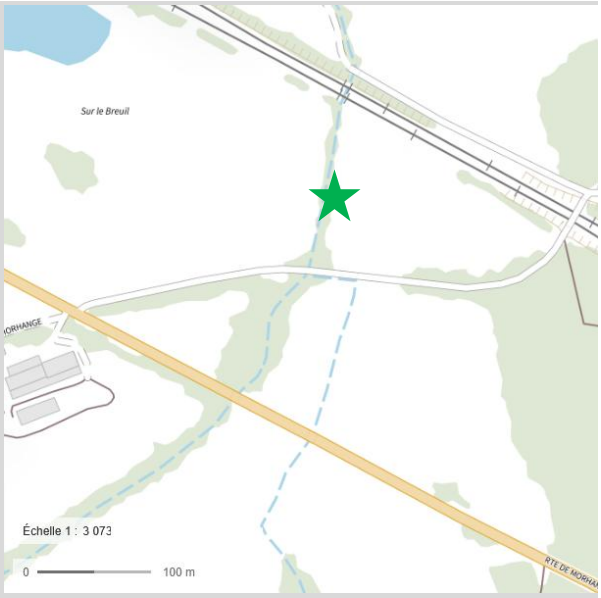
Localisation :	V27 –Ripisylve
• Adresse : La Haye au Loup • Secteurs : A et N	• Ne pas défricher



Localisation :	V28 –Ripisylve
• Adresse : La Haye au Loup • Secteur : N	• Ne pas défricher

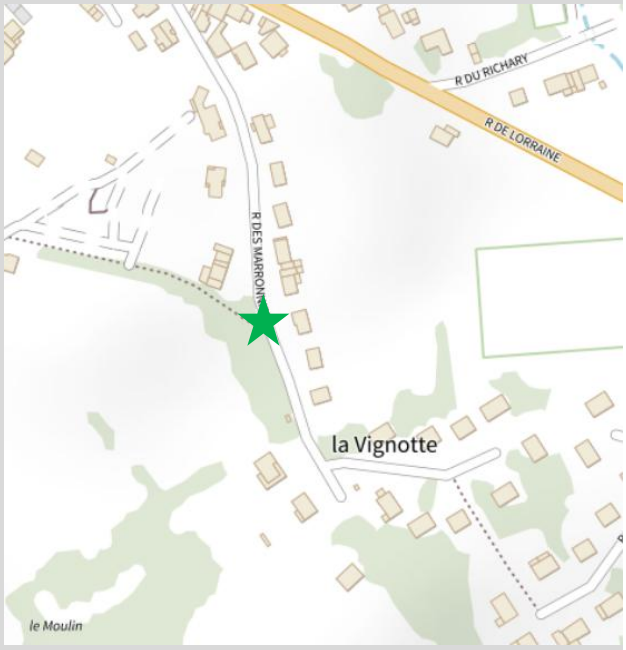


Localisation :	V29 –Ripisylve
• Adresse : La Haye au Loup • Secteur : N	• Ne pas défricher



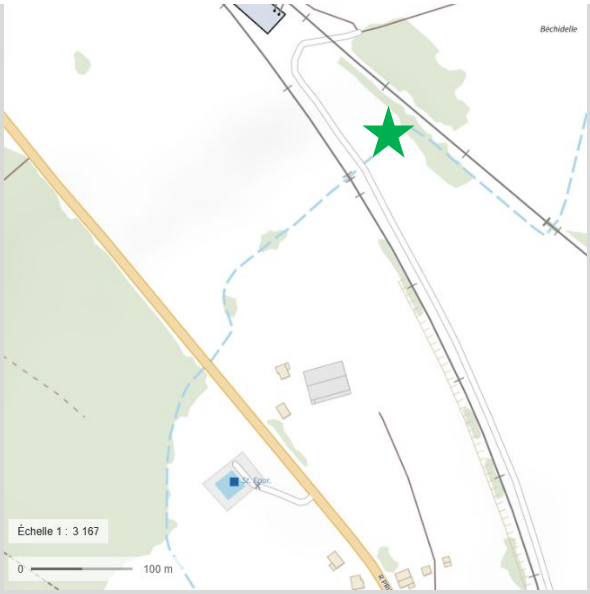
Localisation :	V30 –Bosquet
• Adresse : La Haye au Loup • Secteurs : AA et N	• Ne pas défricher

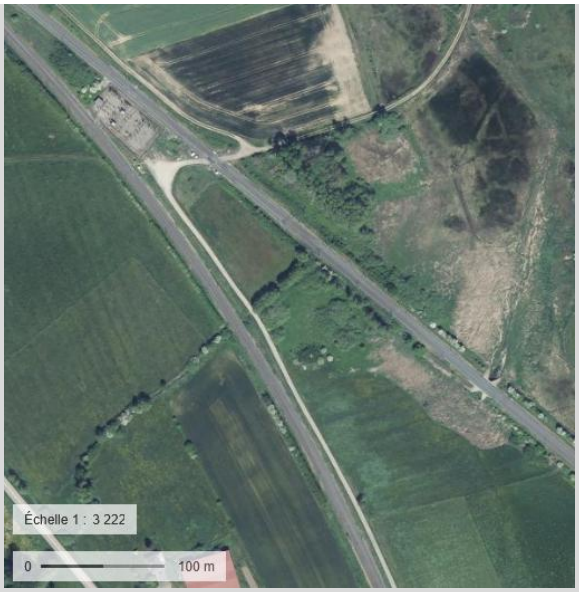
Localisation :	V31 –Ripisylve
• Adresse : Aubécourt • Secteur : AA	• Ne pas défricher

Localisation :	V32 –Maronnier
• Adresse : Rue des Maronniers • Références cadastrales : 09, section 04 • Secteur : UB	• Ne pas défricher
	

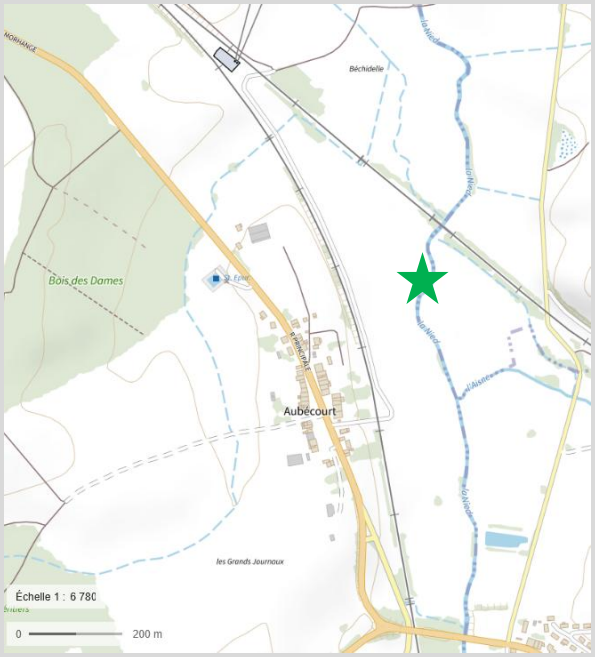
Localisation :	V33 –Maronnier
• Adresse : Rue des Maronniers • Références cadastrales : 121, section 43 • Secteur : UB	• Ne pas défricher

Localisation :	V34 –Ripisylve
• Adresse : Aubécourt • Secteur : AS	• Ne pas défricher

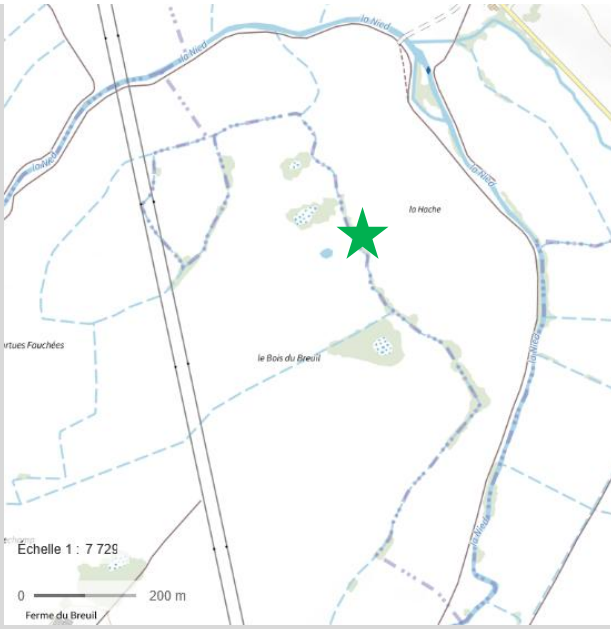




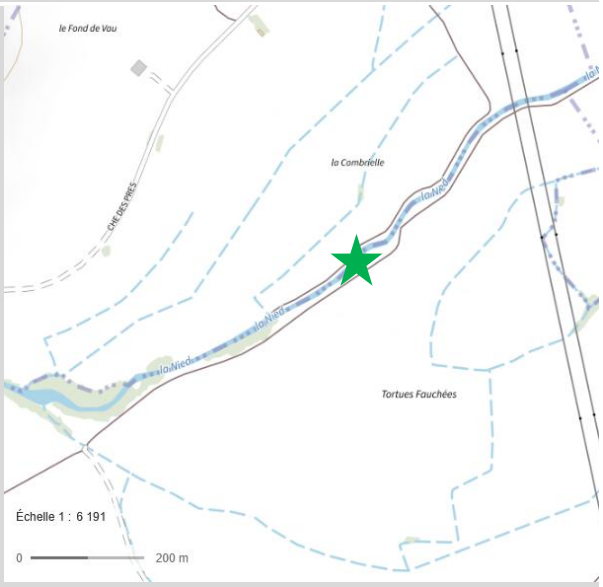
Localisation :	V35 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Limite orientale du ban • Secteur : AS	• Ne pas défricher



Localisation :	V36 –Ripisylve
• Adresse : Le Bois du Breuil • Secteurs : AS et N	• Ne pas défricher



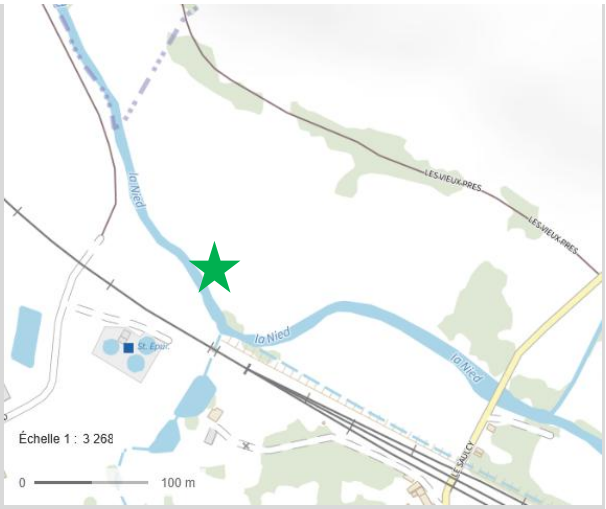
Localisation :	V37 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Tortues Fauchées • Secteur : AS	• Ne pas défricher



Localisation :	V38 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Richary • Secteur : AS	• Ne pas défricher

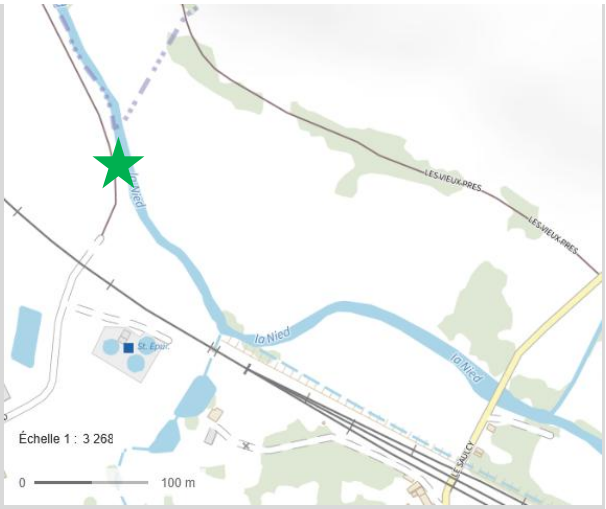
Localisation :	V39 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Richary • Secteur : NS	• Ne pas défricher

Localisation :	V40 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Les Vieux Prés • Secteur : NS	• Ne pas défricher

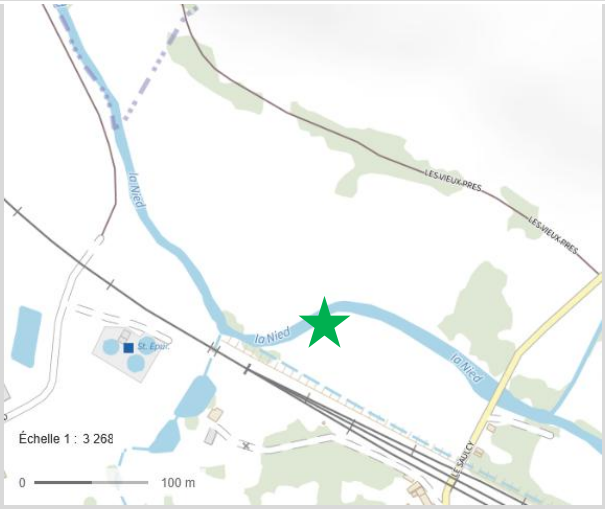


Localisation :	V41 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Les Vieux Prés • Secteur : NS	• Ne pas défricher

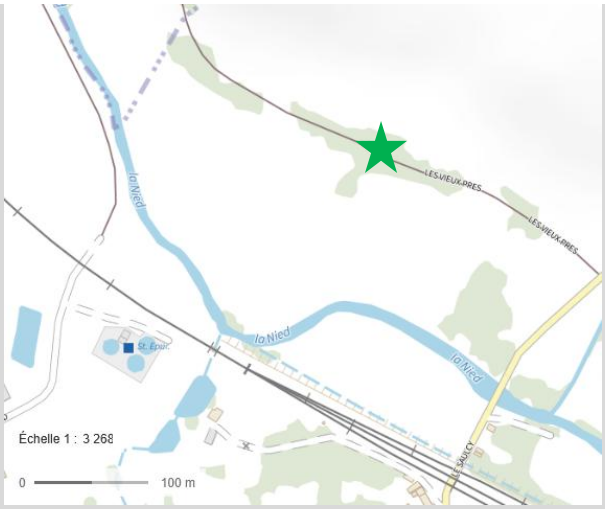
Localisation :	V42 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Les Vieux Prés • Secteur : NS	• Ne pas défricher



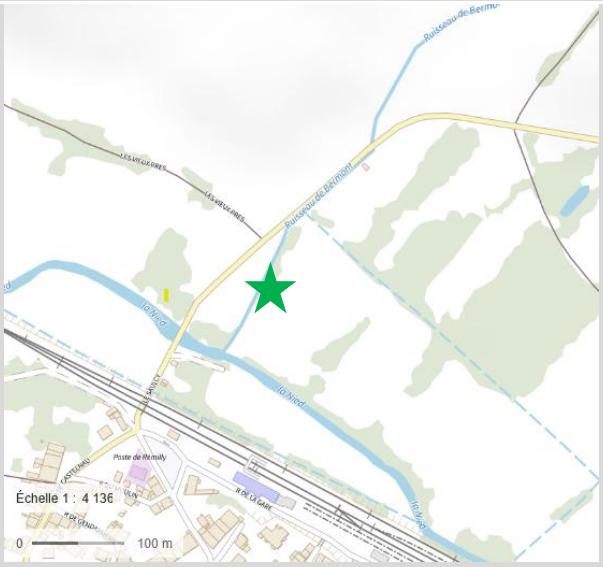
Localisation :	V43 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Les Vieux Prés • Secteur : NS	• Ne pas défricher



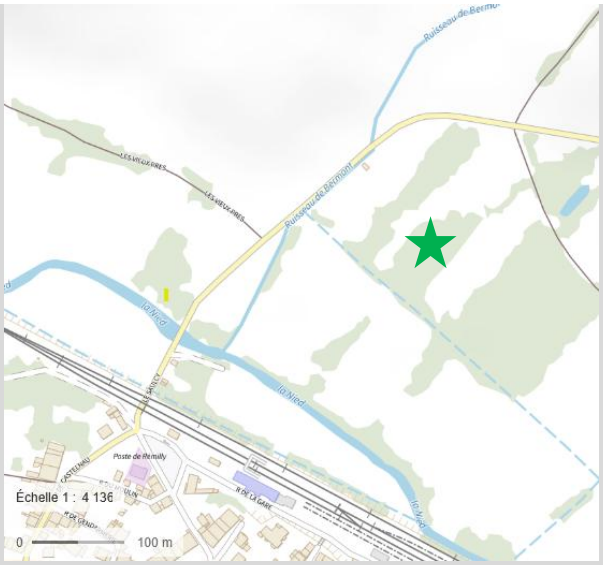
Localisation :	V44 -Alignement arbustif et arboré
• Adresse : Les Vieux Prés • Secteur : NS	• Ne pas défricher

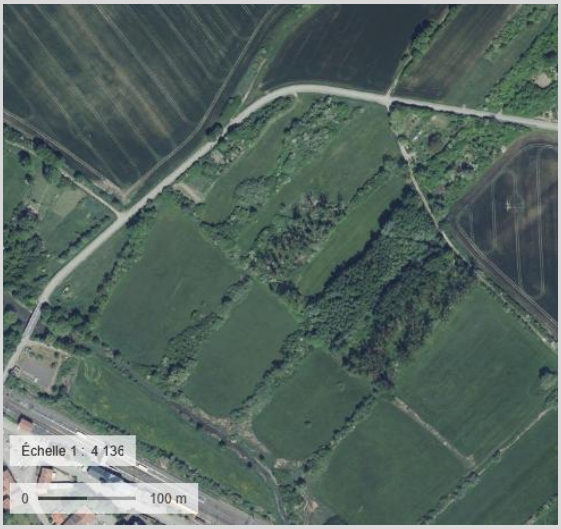


Localisation :	V45 –Alignement d'arbres
• Adresse : Les Vieux Prés • Secteur : NS	• Ne pas défricher

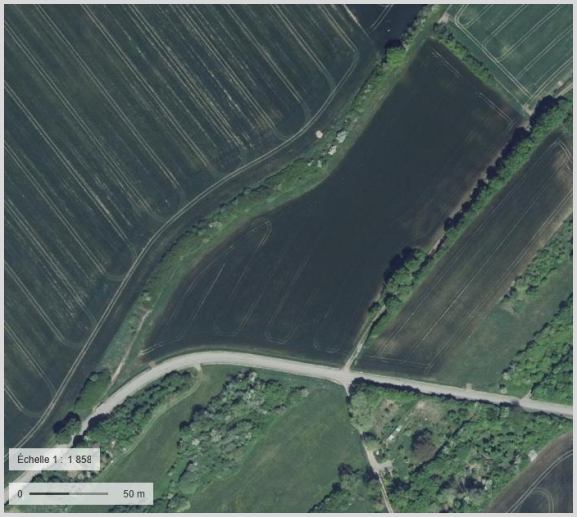


Localisation :	V46 –Bosquet
• Adresse : Les Vieux Prés • Secteur : NS	• Ne pas défricher





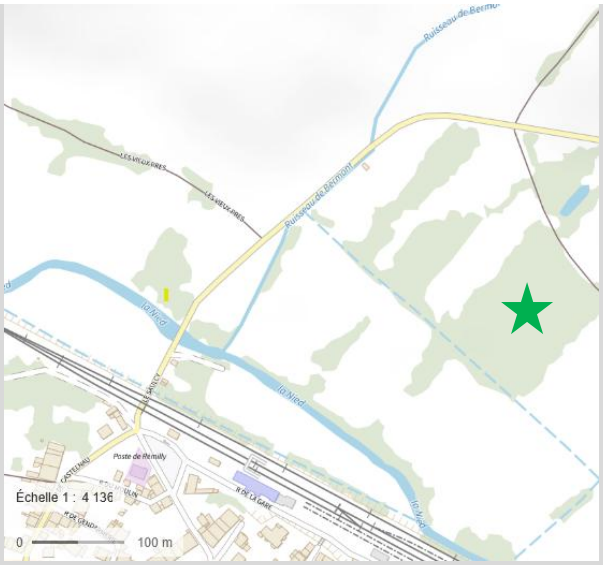
Localisation :	V47 –Ripisylve du Ruisseau de Bermont
• Adresse : La Grande Corvée • Secteur : N	• Ne pas défricher

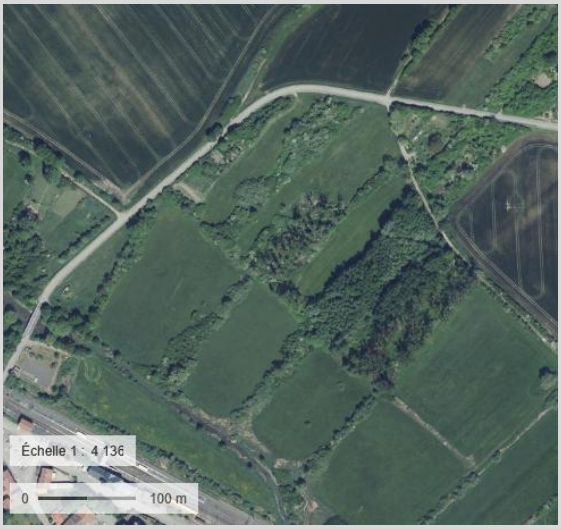


Localisation :	V48 –Verger et bosquet
• Adresse : Haut des Vignes • Secteurs : AA et N	• Ne pas défricher

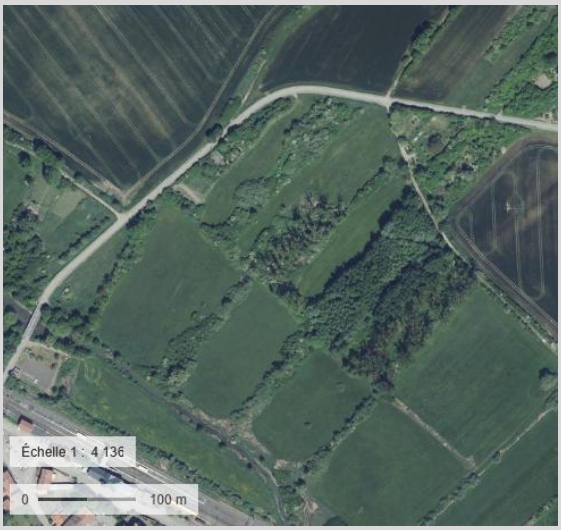
Localisation :	V49 -Verger et bosquet
• Adresse : Pièce dit Laleau • Secteurs : A et N	• Ne pas défricher

Localisation :	V50 –Bosquet
• Adresse : Pièce dit Laleau • Secteur : NS	• Ne pas défricher

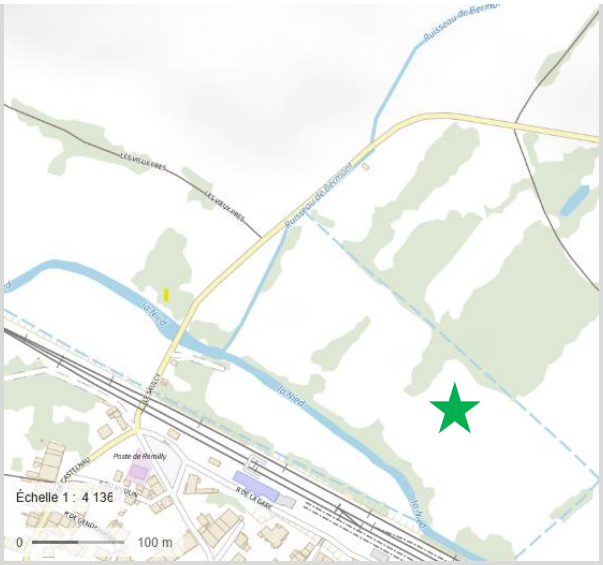


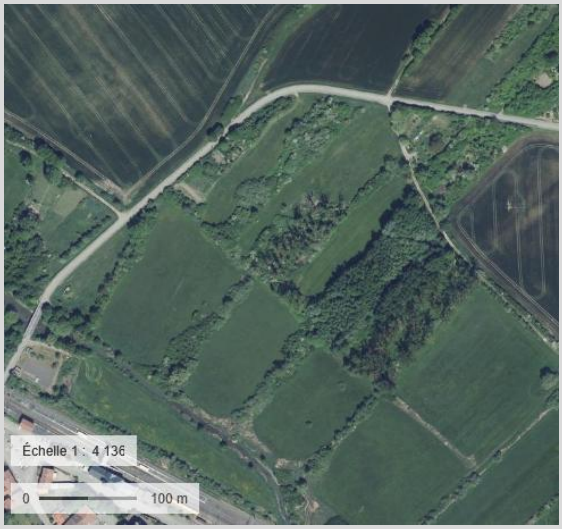


Localisation :	V51 –Alignement d'arbres
• Adresse : Pièce dit Laleau • Secteur : NS	• Ne pas défricher



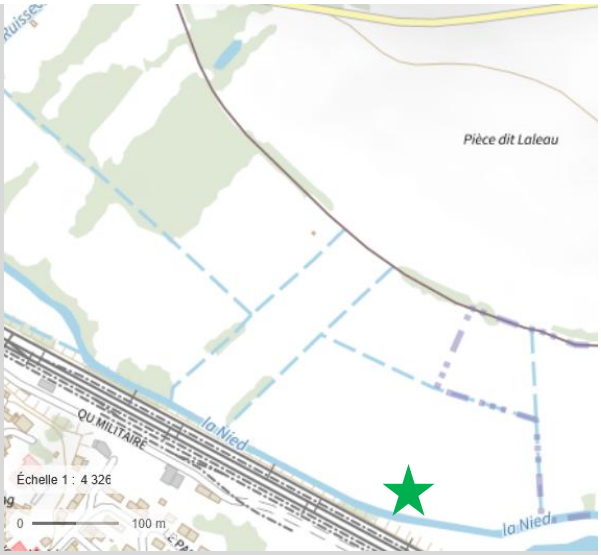
Localisation :	V52 –Alignement d'arbres
• Adresse : Pièce dit Laleau • Secteur : NS	• Ne pas défricher



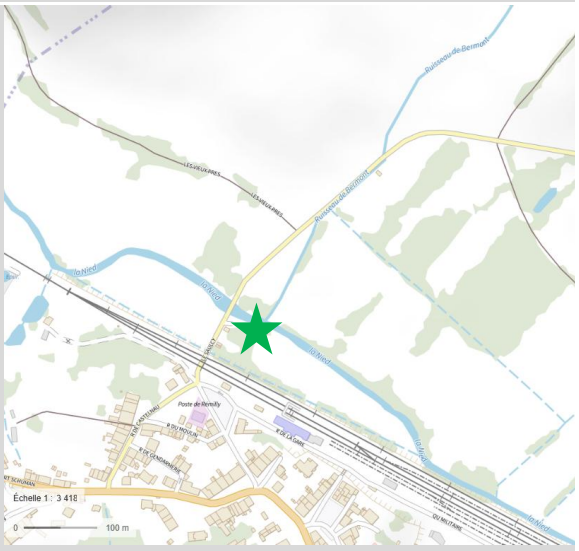


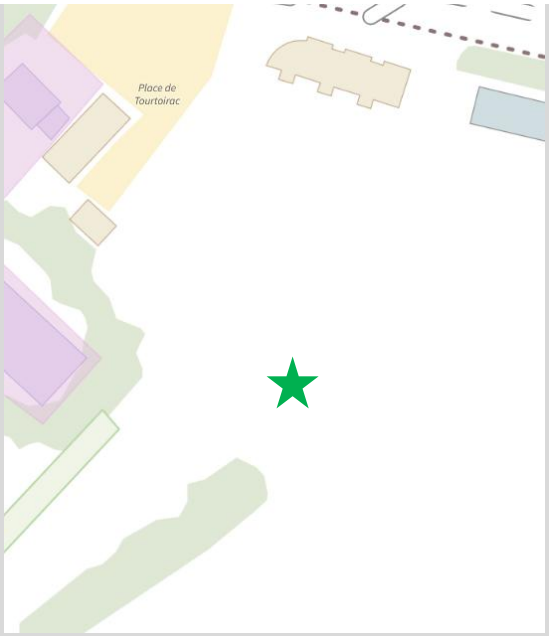
Localisation :	V53 –Alignement d'arbres
• Adresse : Pièce dit Laleau • Secteur : NS	• Ne pas défricher

Localisation :	V54 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Pièce dit Laleau • Secteur : NS	• Ne pas défricher



Localisation :	V55 –Ripisylve de la Nied Française
• Adresse : Gare • Secteur : NS	• Ne pas défricher



Localisation :	V56 –Saulaie
• Adresse : Rue des Maronniers • Références cadastrales : 02, section 43 • Secteur : 1AU	• Ne pas défricher
	

TITRE VI | GLOSSAIRE

Abri de jardin :
Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :
Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Affouillement :
Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement :
Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

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

Appentis :
Construction accolée à un bâtiment et n'ayant qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

Attique :
Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

Auvent :
Toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

Baie :
Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc…).

Bardage :
Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment :
Construction couverte et close.

Claire-voie :
Clôture, portail ou garde-corps formé de panneaux ou de barreaux espacés symétriquement et laissant le jour pénétrer entre eux.

Coefficient de biotope :
Proportion entre les surfaces favorables à la nature sur une parcelle et la surface totale de cette parcelle.

Construction :
Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :
Est construction comme existante une construction si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :
Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important en termes de volume dans un ensemble de constructions.

Destination des bâtiments :
Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

Édicule :
Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque…).

Égout de toiture :
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :
Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Equipement public :
Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

Exhaussement :
Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

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

Façade :
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.

Façade principale :
Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faîtage :
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Flamande :
Puits de lumière ouvert à travers la toiture pour éclairer les pièces sombres, la maison lorraine traditionnelle mitoyenne ne disposant pas d'ouverture dans les pignons permettant d'éclairer les pièces centrales souvent aveugles.

Gabarit :
Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur :
Différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :
Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Marge de recul :
Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Marquise :
Auvent permettent de protéger une porte ou une fenêtre de la pluie, du vent ou du soleil, tout en décorant la façade de la maison.

Mixité fonctionnelle :
Désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports…) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Mixité sociale :
Consiste, au sein d'une zone géographique donnée, à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer, ou de cohabiter.

Nu de la façade :
Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

Ordre continu - discontinu :
Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation souvent en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

Parcelle dite en drapeau :
Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.

Polygone d'implantation :
Emprise spatiale sur laquelle s'implante la construction et point d'ancrage de la construction au droit du terrain naturel.

Saillie :
Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne...).

Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :
Terrasse accessible que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.

Tiny house :
Micro-maison pouvant être sur roues ou sur fondations. L'esprit est la réduction de l'espace de vie au strict nécessaire, avec une superficie moyenne de 15 m². Règlementairement, une tiny house est assimilable à une habitation, elle est donc soumise aux même règles qu'une maison classique.

Unité foncière :
Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Usoir :
Espace entre la chaussée et le bâti où les maisons sont jointives. Cet espace est libre d'usage privé, mais ouvert sur la voie et généralement de propriété publique.

Voie publique :
Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. A ne pas confondre avec l'emprise publique qui correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Commune de RÉMILLY (57)

Rémilly
La qualité de ville à la campagne

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Emplacements Réservés

Dossier Diffusion	
Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 21/09/2026 approuvant le projet de révision du PLU.	***Le Maire :*** Yves ZERGER MAIRE de RÉMILLY

ESTERR
URBANISME · PAYSAGE

Définition des Emplacements Réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L151-40 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L230-2

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

Article L230-3

« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

Article L230-4

« Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »

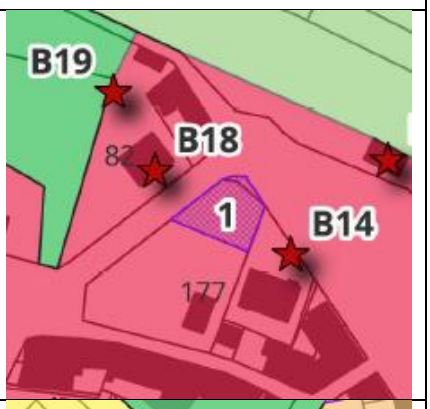
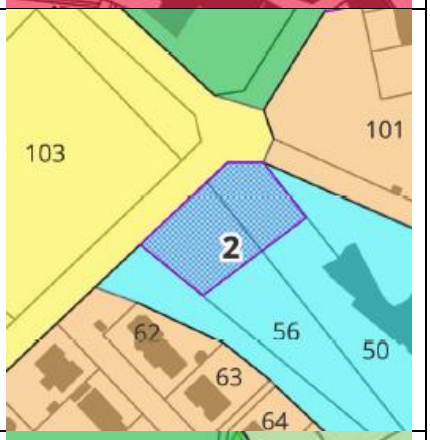
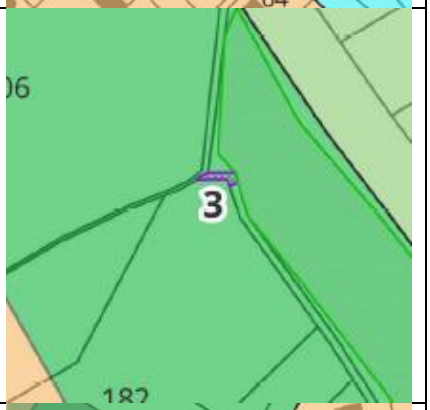
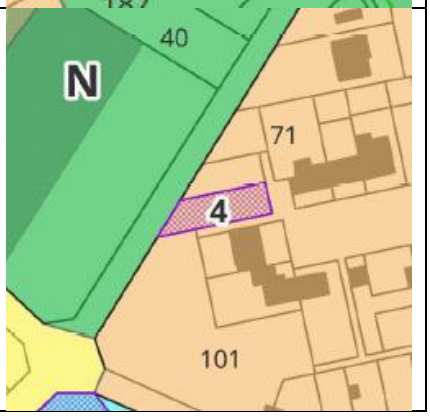
Article L230-5

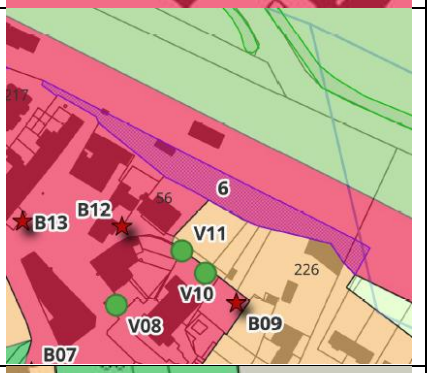
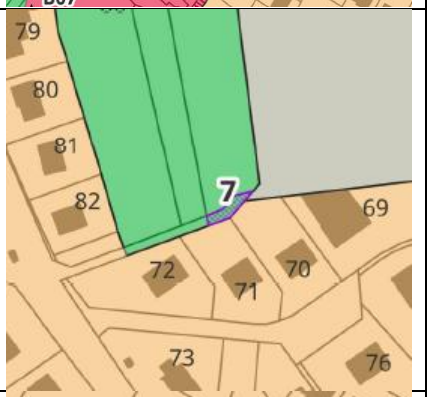
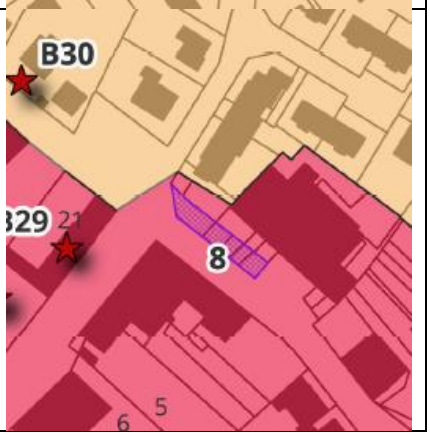
« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

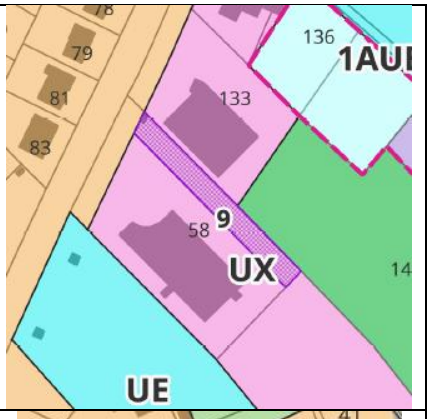
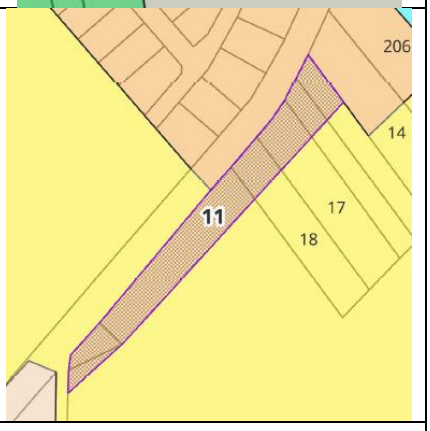
Article L230-6

« Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

Liste des Emplacements Réservés (ER)

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	EXTRAIT
1	Agrandissement du parking de la Gare	Commune	3,79	
2	Création d'un espace paysager et d'une continuité piétonne	Commune	14,45	
3	Création d'une connexion piétonne reliant la Gare à la zone commerciale	Commune	0,24	
4	Création d'une connexion viaire pour désengorger l'accès à l'école	Commune	3,67	

5	Agrandissement du parking de la Gare	Commune	7,17	
6	Agrandissement du parking de la Gare et connexion piétonne à la Place Saint-Martin	Commune	26,45	
7	Création d'une connexion piétonne entre le terrain de foot et la Rue des Marronniers	Commune	0,68	
8	Création d'une aire de stationnement	Commune	2,76	

9	Connexion viaire future	Commune	9,79	
10	Création d'équipements liés au terrain de foot	Commune	31,12	
11	Amélioration de l'entrée de ville en provenance de Béchy	Commune	38,90	
TOTAL DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ARES)			**139,02**	