

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe



4.1 – Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 18 août 2026 approuvant le projet de révision générale du PLU de la commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe

Le maire,
Joël SIMON



L'ATELIER DES TERRITOIRES

Siège social :
1, rue Marie Anne de Bovet
B.P.30104
57004 METZ CEDEX 01
03.87.63.02.00
contact@atelier-territoires.com

SOMMAIRE

1	TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	- 5 -
1.1	CHAMP D'APPLICATION.....	- 5 -
1.2	MODALITES D'APPLICATION	- 5 -
1.2.1	Portée du règlement vis-à-vis des autres juridictions.....	- 5 -
1.2.2	Division du territoire en zones.....	- 5 -
1.3	MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT.....	- 6 -
1.3.1	Structure du règlement écrit.....	- 6 -
1.3.2	Articulation des règles entre elles.....	- 7 -
1.3.3	Modalités d'application des règles	- 7 -
1.3.4	Adaptations mineures.....	- 7 -
1.3.5	Aggravation de la non-conformité.....	- 7 -
1.3.6	Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).....	- 7 -
1.3.7	Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble.....	- 7 -
1.4	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	- 8 -
1.4.1	Destinations et sous-destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	- 8 -
1.4.2	Dérogation aux marges de recul des constructions.....	- 8 -
1.4.3	Méthode de calcul de la hauteur	- 9 -
1.4.4	Méthode de calcul de l'emprise au sol.....	- 9 -
1.4.5	Implantation des constructions.....	- 9 -
1.4.6	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- 10 -
1.4.7	Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés	- 13 -
1.4.8	Obligations en matière de stationnement des vélos.....	- 15 -
1.4.9	Desserte des réseaux	- 17 -
1.4.10	Desserte par les voies publiques, privées et accès.....	- 18 -
1.4.11	Prévention des risques.....	- 19 -
1.5	LEXIQUE	- 19 -
2	TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES.....	- 24 -
2.1	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	- 24 -
2.1.1	Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	- 24 -
2.1.2	Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	- 25 -
2.1.3	Section 3 - Equipements et réseaux.....	- 27 -
2.2	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	- 28 -
2.2.1	Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	- 28 -
2.2.2	Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	- 29 -
2.2.3	Section 3 - Equipements et réseaux.....	- 31 -
2.3	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	- 32 -
2.3.1	Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	- 32 -
2.3.2	Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	- 33 -
2.3.3	Section 3 - Equipements et réseaux.....	- 34 -
2.4	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ.....	- 35 -
2.4.1	Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	- 35 -
2.4.2	Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	- 36 -
2.4.3	Section 3 - Equipements et réseaux.....	- 36 -
2.5	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	- 37 -
2.5.1	Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	- 37 -
2.5.2	Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	- 38 -
2.5.3	Section 3 - Equipements et réseaux.....	- 39 -
3	TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URBANISER	- 40 -
3.1	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	- 40 -
3.1.1	Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	- 40 -
3.1.2	Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	- 41 -
3.1.3	Section 3 - Equipements et réseaux.....	- 42 -

4	TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	- 43 -
4.1	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	- 43 -
4.1.1	<i>Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</i>	<i>- 43 -</i>
4.1.2	<i>Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>- 44 -</i>
4.1.3	<i>Section 3 - Equipements et réseaux.....</i>	<i>- 45 -</i>
4.2	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	- 46 -
4.2.1	<i>Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</i>	<i>- 46 -</i>
4.2.2	<i>Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>- 47 -</i>
4.2.3	<i>Section 3 - Equipements et réseaux.....</i>	<i>- 48 -</i>
5	TITRE V : ANNEXES - LISTE DES ESSENCES LOCALES D'ARBRES ET ARBUSTES A UTILISER LORS DES PLANTATIONS (DOCUMENT PNR DE LORRAINE)	- 49 -

1 Titre I : Dispositions générales

1.1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe.

Les règles édictées sont applicables aux constructions existantes et aux constructions nouvelles. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.

Conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles en dispose autrement.

1.2 Modalités d'application

1.2.1 Portée du règlement vis-à-vis des autres juridictions

Il est rappelé que les règles du PLU se substituent au Règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

En application du code de l'urbanisme, le PLU comporte, en annexe du dossier général, les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

La commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07/07/2003 relatif au zonage archéologique. Cet arrêté est annexé au présent PLU. À ce titre, 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 supérieure à 3 000 m² (y compris parkings et voiries), situés sur le territoire, devront être transmis au préfet de région conformément au décret n°2002-89.

1.2.2 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

« Les zones urbaines sont dites « 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. » (*article R.151-18 du code l'urbanisme*)

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement.

4.1 – Règlement écrit

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les OAP de la zone. La zone est alors classée « 2AU ». » (*article R.151-20 du code l'urbanisme*)

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (*article R.151-22 du code l'urbanisme*)

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

soit de la qualité des sites, 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. » (*article R.151-24 du code l'urbanisme*)

Les différentes zones du règlement du PLU :

ZONES		SECTEURS	DESCRIPTIF
Centre ancien	UC		Centre ancien constitué d'un bâti construit en ordre continu
Bâti plus récent	UD		Extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu ou en ordre discontinu
Zone d'équipements publics	UE		Secteurs dédiés aux installations, ouvrages et équipements publics
Zone de jardins	UJ		Secteurs de fond de jardins pouvant accueillir des annexes de taille mesurée des habitations principales
Zone d'activités	UX		Zone économique dédiée au commerce et à l'artisanat
Zone à urbaniser	1AU		Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle
Zone agricole	A	A	Zone dédiée aux activités agricoles
		Aa	Zone inconstructible dédiée aux activités agricoles
Zone naturelle	N	N	Zone naturelle
		NE	Secteurs d'équipements ludiques et sportifs en zone naturelle

1.3 Mode d'emploi du règlement

Cette partie a pour vocation de décrire au lecteur comment doit être utilisé le règlement du PLU. Il est rappelé qu'il comporte des pièces écrites et graphiques qui sont indissociables.

1.3.1 Structure du règlement écrit

Le règlement écrit est découpé en cinq titres :

- le titre I intitulé « Dispositions générales » regroupe les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- les titres II, III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone ;
- le titre V est une annexe comportant la liste des essences végétales à privilégier en cas de plantation.

4.1 – Règlement écrit

Ainsi :

- le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- le titre III précise les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » ;
- le titre IV précise les « Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ».

Par ailleurs, un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible dans les dispositions générales du présent document.

1.3.2 Articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

1.3.3 Modalités d'application des règles

Les dispositions du présent règlement s'appliquent, non pas à la parcelle cadastrale, mais à l'échelle de l'unité foncière, c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ». Le règlement s'applique zone par zone.

1.3.4 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un 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. Sont également autorisés les travaux d'isolation thermique en toiture ou en façade même lorsque ceux-ci viennent aggraver la non-conformité avec les règles d'implantation non-respectées, dans la limite de 30 centimètres par rapport à l'existant, sans toutefois empiéter sur le domaine public, ni sur les propriétés voisines. L'emprise au sol induite par ces travaux n'est pas comptabilisée pour l'application des dispositions du sous article 4.1 du présent règlement.

1.3.5 Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- par rapport à la limite des voies : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie ;
- par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative ;
- par rapport à la hauteur toute surélévation du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant.

1.3.6 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les secteurs concernés par les OAP sont signalés sur le règlement graphique par un figuré spécifique. Ils sont couverts par les dispositions du présent règlement.

1.3.7 Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient lot par lot.

1.4 Dispositions applicables à l'ensemble des zones

1.4.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités¹

DESTINATIONS (R.151-27)	SOUS-DESTINATIONS (R.151-28)
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitations	Logement
	Hébergement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service avec accueil d'une clientèle
	Hôtel
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipement sportif
	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

1.4.2 Dérogation aux marges de recul des constructions

Pour les constructions nouvelles et lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants sont admis à l'intérieur des marges de recul réglementées graphiquement ou à l'article 4 de chaque zone :

- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 m de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;

¹ Version en vigueur depuis le 01/07/2023

4.1 – Règlement écrit

- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature.

1.4.3 Méthode de calcul de la hauteur

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie dans les dispositions générales.

Le calcul de la hauteur maximale ne tient pas compte des éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale est calculée entre le niveau le plus bas du terrain naturel, au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement, et l'égout de toiture.

Dans le cas de toit plat et toit terrasse, la hauteur est calculée à l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente, le point de référence bas de la hauteur est calculé au point médian de la construction.

Si la longueur du bâtiment excède 20 m, celle-ci est divisée en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

1.4.4 Méthode de calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol concerne l'ensemble des constructions présentes sur une même unité foncière. Elle est calculée par la projection verticale du volume de chaque construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant terrassement ;
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge de 60 cm de hauteur ;
- les piscines non couvertes réalisées au niveau du terrain naturel avec une marge de 60 cm.

1.4.5 Implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir du nu extérieur de la façade.

A l'exception des constructions existantes, les constructions et murs respectent un retrait de 10 m de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

Les constructions et murs neufs respectent un recul de 50 m par rapport aux espaces relevant du régime forestier.

Les bassins des piscines doivent être construits en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 m, la margelle pouvant être construite à une cote inférieure à 1 m.

Une dérogation aux règles d'implantation vis-à-vis du domaine et des emprises publics prévues dans la zone concernée peut être accordée dans les cas où :

- des travaux sont entrepris sur une construction existante afin :
 - d'en améliorer la performance énergétique ;

4.1 – Règlement écrit

- de la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- de créer une extension ;
- la nouvelle construction peut s'aligner avec une construction existante et ainsi créer un ensemble architectural cohérent avec elle.

1.4.6 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1.4.6.1 Généralités

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

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins existants et autorisés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

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

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,
- les clôtures.

Sont interdits tous les pastiches d'architecture typique étrangère à la région.

1.4.6.2 Eléments techniques

Sauf impossibilité technique, l'implantation en façade ou toiture sur rue de système de climatisation, pompe à chaleur, chaudière à ventouse, tubes de cheminées et autres conduits d'évacuation, paraboles, antennes ou toutes autres installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction du bâtiment est interdite.

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...), la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture hormis pour les « toits terrasses ».

Les citernes et cuves sont masquées ou placées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

4.1 – Règlement écrit

1.4.6.3 Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sauf mention contraire dans les articles concernés dans chaque zone, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics les règles relevant des articles suivants :

- volumétrie et de l'implantation des constructions ;
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

1.4.6.4 Adaptation au terrain naturel

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et limiter les mouvements artificiels des sols.

1.4.6.5 Exhaussements et affouillements

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées par le règlement de la zone. Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'un cours d'eau ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage sont interdits.

1.4.6.6 Caractéristiques architecturales des façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement.

Sauf impossibilité technique, les volets roulants à caissons extérieurs en saillie et visibles du domaine public sont interdits.

La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes est interdite.

La mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement (encadrements de baies, linteaux, corniches, chaînages d'angle, ...) est interdite.

La destruction d'encadrements de portes ou de fenêtres en pierre de taille, même en cas d'obstruction d'une baie, est interdite mais le redimensionnement d'un percement est autorisé.

La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé) est interdite.

En façade sur rue, la création de baies et/ou la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf dans le cas de l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée, est interdite.

En façade sur rue, les balcons en saillie et les pavés de verre sont interdits.

Lors de la création de percements en façade sur rue, les volets battants sont obligatoires.

1.4.6.7 Caractéristiques architecturales des toitures

Les plaques ondulées en fibrociment sont interdites.

Les bacs acier sont interdits pour la construction principale.

Les toitures à la Mansart (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdites.

Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.

Au-delà d'une surface de 20 m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés ou couverts de panneaux photovoltaïques.

Les annexes pourront avoir une toiture monopente ou terrasse.

1.4.6.8 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les règles de hauteurs relatives aux clôtures s'appliquent à partir du terrain naturel, hors mur de soutènement.

- Patrimoine :

Les usoirs, publics comme privés, existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

- En front de rue :

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m mais peut être amenée à varier selon les zones (cf. règlement de zone).

Elles doivent être constituée soit :

- ✓ d'une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat ;
- ✓ d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- ✓ d'une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat qui pourra être doublée d'un grillage.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) est interdit.

Les plantations mono-spécifiques (essence unique) sont déconseillées.

- En limite séparative :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m mais peut être amenée à varier selon les zones (cf. règlement de zone).

Elles doivent être constituée soit :

- ✓ d'un mur plein ;
- ✓ d'une haie vive composée d'essences locales et adaptées au climat ;
- ✓ d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- ✓ d'un grillage ;

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les plantations mono-spécifiques (essence unique) sont déconseillées.

Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

1.4.6.9 *Éléments et trames du règlement graphique*

TRAME	DESIGNATION	PRESCRIPTIONS
	<u>Espaces contribuant aux continuités écologiques - Trame Bleue</u>	Sont interdits : - Toute construction à l'intérieur de ces espaces délimités au règlement graphique qui constituent les continuités écologiques. - Tout mur de clôture à une distance inférieure à 10 m des berges des cours d'eau. - Tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques milieux aquatiques, des cours d'eau et de leurs ripisylves. Sont autorisés : - Les clôtures, dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune. - Les travaux, de quelques natures qu'ils soient, sont soumis à déclaration préalable. En outre, ils ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.
	<u>Patrimoine paysager à préserver - Haies à conserver</u>	Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.
	<u>Patrimoine paysager à préserver - Arbre remarquable</u>	Les arbres concernés par ce figuré font l'objet d'une protection paysagère et patrimoniale qui interdit leur coupe et abattage dès lors que la nécessité sanitaire ou sécuritaire n'est pas avérée. En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ces éléments sont conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ...

1.4.7 *Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés*

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SEUIL DE SURFACE DE PLANCHER ET NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole Exploitation forestière	Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
Habitat <i>Pour toute nouvelle construction et toute nouvelle création de</i>	Logement	1 place par tranche entamée de 40 m ² et dans la limite de 3 places maximum exigées par logement.
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 2 hébergements.

4.1 – Règlement écrit

logement(s) dans une construction existante	Emplacement « visiteurs »	1 place complémentaire au-delà de 200 m ² par tranche entamée de 200 m ² à aménager.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services - accueil de clientèle Commerce de gros	À partir de 50 m ² de surface de vente, 1 place par tranche entamée de 25 m ² de surface de vente complémentaire.
	Hôtel	1 place par chambre.
	Cinéma	Le nombre de place(s) à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique et des possibilités de mutualisation du stationnement.
Equipped d'intérêt collectif et service public	Pour toutes les sous-destinations	Le nombre de place(s) à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique et des possibilités de mutualisation du stationnement.
Activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie et entrepôts	1 place par tranche entamée de 100 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place(s) à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique et des possibilités de mutualisation du stationnement.
	Bureaux	1 place par tranche entamée de 25 m ² .
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de place(s) à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique et des possibilités de mutualisation du stationnement.

Pour la seule destination habitation, hors création d'un logement supplémentaire, les extensions de constructions inférieures à 40 m² de surface de plancher ne sont pas concernées par les dispositions de la grille. En cas de nombre non entier, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'entier supérieur pour obtenir le nombre de places de stationnement.

Les emplacements de stationnement seront suffisamment dimensionnés et accessibles depuis les voies de circulation. Le garage ainsi que l'accès à celui-ci ne sont pas comptabilisés.

En dernier recours, des solutions de remplacement peuvent être mises en place dès lors que le pétitionnaire constate qu'il est dans l'impossibilité objective de respecter la grille de stationnement sur l'unité foncière de l'opération. Il appartient alors au pétitionnaire de proposer une solution à l'autorité administrative qui apprécie la réalité de l'impossibilité, ainsi que la pertinence de solution retenue au regard notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

4.1 – Règlement écrit

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple). En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5 m de longueur par 2,50 m de largeur.

Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Les aires de stationnement ouvertes à la circulation publique sont plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places) et les places de stationnement sont traitées de façon paysagée ou aménagées en surface perméable.

Les dispositions contenues dans le présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.

1.4.8 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les obligations en termes de stationnement pour les vélos dans les espaces privés et publics sont fixées par décret entré en vigueur le 30 décembre 2022.

Ces nouvelles dispositions régulant la création d'espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos s'appliquent à quatre catégories de bâtiments :

- ensembles d'habitations de deux logements ou plus (bâtiments d'habitation collectifs) ;
- bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail) ;
- services publics ;
- ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Certaines règles sont communes à tous les types de bâtiments :

Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé :

- par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire,

4.1 – Règlement écrit

- via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéo-surveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit :

- couvert, éclairé et clos pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire,
- couvert et éclairé s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

Attention, lors de travaux sur un parc de stationnement annexe ou dans le cas particulier des bâtiments existants à usage tertiaire, des dérogations ont été prévues :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public (sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité) ;
- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

4.1 – Règlement écrit

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

1.4.9 Desserte des réseaux

1.4.9.1 Alimentation en eau potable

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

1.4.9.2 Assainissement des eaux usées

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

1.4.9.3 Assainissement des eaux pluviales

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.1 – Règlement écrit

1.4.9.4 Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau doit être de préférence réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble, etc.) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.

1.4.10 Desserte par les voies publiques, privées et accès**1.4.10.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. Sauf indication contraire dans les dispositions des zones, l'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur de :

- 8,80 m de plateforme dont 6 m de chaussée pour le double-sens de circulation ;
- 5,80 m de plateforme dont 3 m de chaussée pour un sens unique de circulation.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées dans le cas de voiries de desserte ou de cours urbaines.

Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.).

1.4.10.2 Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

En cas de réutilisation d'accès existant sur une route départementale hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.

Les pistes cyclables doivent avoir 1,50 m d'emprise minimale par sens de circulation.

Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2 m d'emprise.

Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; toutefois, ils peuvent être déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage foncier.

1.4.11 Prévention des risques

Les différents risques répertoriés ci-dessous n'ont pas nécessairement vocation à apparaître sur le règlement graphique mais sont indiqués ici, aux pétitionnaires, à titre de rappel.

1.4.11.1 Remontée de nappes

La commune est concernée par un phénomène de remontée de nappe de niveau faible à fort. Une application circonstanciée de l'article R111-2 du code de l'urbanisme sera réalisée au cas par cas.

1.4.11.2 Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles sur certains tissus urbanisés. En raison de cet aléa, il est demandé de respecter les règles de l'art et le suivi des recommandations incluses dans le guide de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature permettant de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. Ce guide est présent en annexes du PLU.

1.4.11.3 Aléa sismique

La commune est classée en zone 1 de la réglementation parasismique française. Il s'agit de la zone « sismicité très faible » à l'intérieur de laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal. Toutefois une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est demandée.

1.4.11.4 Radon

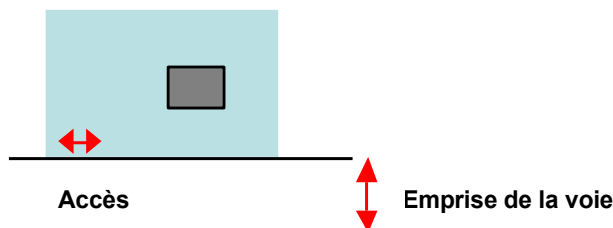
Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont : en zones 1 et 2, les établissements d'enseignement 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.

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français a classé la commune en zone 1, zone à potentiel radon faible.

1.5 Lexique

Accès :

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation (cf. 3,50 m minimum).

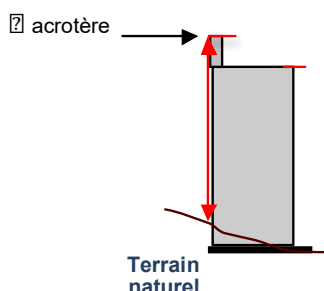


Acrotère :

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie. Ainsi, un acrotère est le muret périphérique situé en bordure d'une toiture-terrasse ou d'une terrasse.

L'acrotère de toiture-terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).

Pour le calcul de hauteur à l'égout de toit, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.

**Alignement :**

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation automobile, publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue. La limite qui s'y substitue peut-être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

Bâtiment ou construction principale :

Construction ou bâtiment le plus important dans un ensemble bâti ayant la même fonction.

Bâtiment ou construction annexe :

Une annexe est une 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 ne peut pas disposer d'un accès direct depuis la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Claire-voie :

Qualifie un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour et la vue.

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public ou la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction de clore un terrain afin d'empêcher ou de limiter le libre passage. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie, de plantations végétales, ...

Construction :

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

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante 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.

Domaine public :

Propriété appartenant à une personne publique, à l'usage du public et aménagée pour recevoir le public.

Extension :

L'extension correspond à une construction qui présente un lien de continuité physique et fonctionnelle avec la construction principale existante dont elle constitue le prolongement.

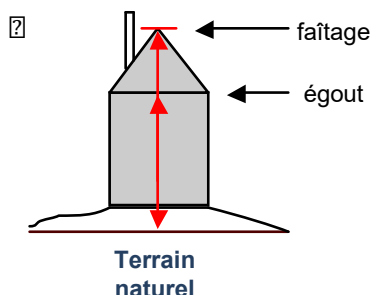
L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

Egout de toit :

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, située en surplomb d'un mur et souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout. Elle est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.



Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies SNCF, ...).

Espace libre de construction :

Ils désignent les espaces hors emprise au sol des constructions, telle que définie précédemment. Les accès et espaces de stationnement non couverts entrent dans la définition des espaces libres.

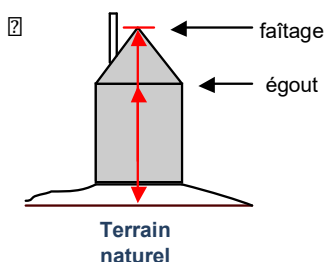
Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

Façade :

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

Faîtage :

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.

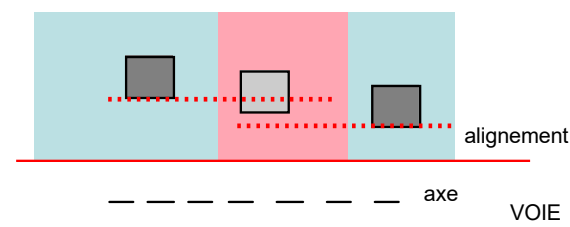


Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

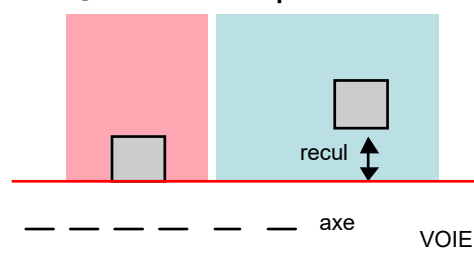
- *Implantation des constructions par rapport à une voie :*

2 Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

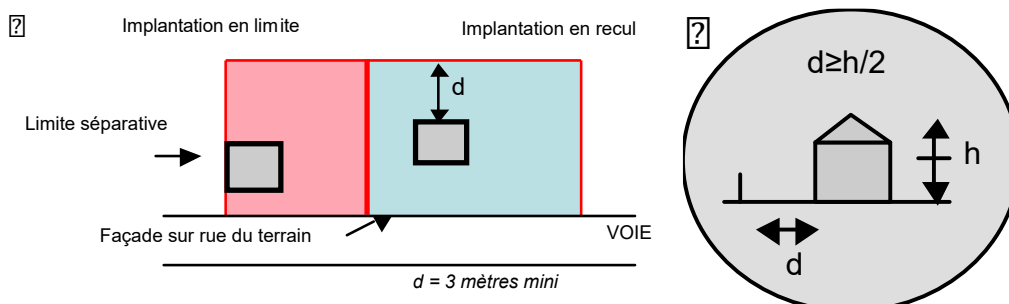


Implantation à l'alignement

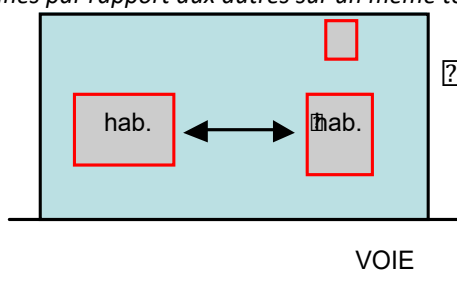
Implantation en recul de l'alignement



- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles sont de deux types :

- les limites latérales : limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie.
- les limites de fond de parcelle : limites opposées à la voie de desserte de l'unité foncière.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Pleine terre :

Sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales.

Ruine :

Une « ruine » c'est l'absence de la majorité des éléments constitutifs du gros-œuvre d'un bâtiment (murs porteurs, toiture). Conformément à l'article L.111-23 du code de l'urbanisme qui exige, pour pouvoir restaurer un bâtiment, qu'il subsiste « l'essentiel des murs porteurs », une ruine signifie donc l'absence de possibilité de rénovation.

Saillie :

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit.

Terrain naturel :

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture-terrasse :

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit-terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit-terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

Voie ou emprise publique :

Les voies ou emprises publiques correspondent aux espaces ouverts à la circulation automobile qu'ils soient publics ou privés. Les cheminements doux, itinéraires cyclables et voies ferrées n'en font pas partie.

2 Titre II : Dispositions particulières des zones urbaines

2.1 Dispositions applicables à la zone UC

2.1.1 Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UC 1 - Destinations et sous-destinations

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1.2. pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	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		

Article UC 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits dans toute la zone :

- Les installations et constructions à caractère provisoire ;
- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement et autorisation ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à la restauration et à une activité de service avec accueil d'une clientèle à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

Article UC 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

2.1.2 Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins 2 m.
- Les nouvelles constructions principales en secteur UC ne pourront être réalisées que si leur implantation ne transforme pas des constructions existantes en constructions de second rideau.
- Dans le cas des constructions d'angle, les règles d'implantation s'appliquent à toutes les façades sur rue.
- Les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant de la ou des façades sur rue de la construction principale.
- La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 6 m de l'alignement des voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile, à modifier ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 m et à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, le retrait par rapport à ces limites devra être égal à la moitié de la hauteur à l'égout, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum de 1 m par rapport à cette limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions principales seront contigües sur l'ensemble de leur façade. Cette disposition ne concerne pas les annexes non accolées à la construction principale.

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée en façade sur rue ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
- Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 m.

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.

Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Caractéristiques architecturales des façades et toitures**

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Caractéristiques des façades et éléments architecturaux

- Les couleurs vives et/ou criardes ou contrastant trop avec le style environnant dominant en façade et toitures, sont interdites.
- La mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d'angles, lambrequin, statuette, etc.) et/ou des encadrements est interdite.
- Toutefois, l'isolation par l'extérieur est autorisée sous réserve qu'elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d'encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l'ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques.
- Pour les façades (hors menuiseries), le blanc pur, le gris et le noir sont interdits. Seules les teintes pastel sont autorisées. Les enduits doivent être d'un aspect équivalent à un enduit traditionnel à base de chaux et de sable. Les bardages apparents ne peuvent être qu'en bois et, pour les constructions principales, leur utilisation est limitée à 1/3 de la surface de la façade créée ou agrandie.

Caractéristiques des toitures, couvertures et faitages

- En secteur continu, les toitures des constructions seront à deux pans avec un faitage parallèle à la voie publique d'accès.
- La pente des toits à pans doit se situer entre 20° et 35°. Dans le cas où la construction nouvelle est accolée à une construction déjà existante, ou intercalée dans un ensemble d'habitations dont la pente des toits est inférieure à 20° ou supérieure à 35°, il est admis que les pentes de toiture soient identiques à celles qui leur sont contiguës.
- Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales.
- Les lucarnes sont interdites.
- Pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes accolées à la construction principale et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge ou brune. Les toitures d'aspect flammé sont interdites. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière, à condition que ces matériaux ne se situent pas sur le pan de toiture qui est orienté vers la rue desservant la construction.

Clôtures

Les dispositions en matière de clôtures sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 50 cm par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m par rapport au terrain privé fini.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager**Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 30% du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts.

Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Le terrain attenant à la construction doit être entretenu. Les arbres existants avant la construction seront maintenus ou remplacés.

Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.

Article UC 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.1.3 Section 3 - Equipements et réseaux**Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.2 Dispositions applicables à la zone UD

2.2.1 Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UD 1 - Destinations et sous-destinations

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1.2. pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	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		

Article UD 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits dans toute la zone :

- Les installations et constructions à caractère provisoire ;

4.1 – Règlement écrit

- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement et autorisation ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à la restauration et à une activité de service avec accueil d'une clientèle à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.
- Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

Article UD 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

2.2.2 Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UD 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins 2 m.
- Les nouvelles constructions principales en secteur UD ne pourront être réalisées que si leur implantation ne transforme pas des constructions existantes en constructions de second rideau.
- Dans le cas des constructions d'angle, les règles d'implantation s'appliquent à toutes les façades sur rue.
- Les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant de la ou des façades sur rue de la construction principale.
- La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 6 m de l'alignement des voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile, à modifier ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de celle-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en en retrait minimum de 1 m par rapport à cette limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 m.
- Pour les autres constructions (annexes), cette distance est ramenée à 3 m.

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de la construction projetée en façade sur rue ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
- Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 m.

Emprise au sol maximale des constructions

Par terrain, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages et carports) et 20 m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises.

Article UD 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Caractéristiques architecturales des façades et toitures**

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Caractéristiques des façades et éléments architecturaux

- Les couleurs vives et/ou criardes ou contrastant trop avec le style environnant dominant en façade et toitures, sont interdites.
- La mise en peinture ou le recouvrement des éléments en pierre (corniches, chaînages d'angles, lambrequin, statuette, etc.) et/ou des encadrements est interdite.
- Toutefois, l'isolation par l'extérieur est autorisée sous réserve qu'elle intègre des encadrements (distinction de coloration, recréation d'encadrements...) aux encadrements des ouvertures, et ce sur l'ensemble des façades visibles depuis la rue ou emprises publiques.
- Pour les façades (hors menuiseries), le blanc pur, le gris et le noir sont interdits. Seules les teintes pastel sont autorisées.
- Les bardages métalliques, plastiques, bitumineux et fibrociments sont interdits en façade.

Caractéristiques des toitures, couvertures et faitages

- Pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes accolées à la construction principale et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge ou brune. Les toitures d'aspect flammé sont interdites. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière, à condition que ces matériaux ne se situent pas sur le pan de toiture qui est orienté vers la rue desservant la construction.

Clôtures

Les dispositions en matière de clôtures sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 50 cm par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m par rapport au terrain privé fini.

Article UD 6 - Traitement environnemental et paysager**Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 30% du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts.

Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Le terrain attenant à la construction doit être entretenu. Les arbres existants avant la construction seront maintenus ou remplacés.

Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.

Article UD 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.2.3 Section 3 - Equipements et réseaux

Article UD 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article UD 9 - Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.3 Dispositions applicables à la zone UE

2.3.1 Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1.2. pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	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	

Article UE 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits dans toute la zone :

- Les installations et constructions à caractère provisoire ;

4.1 – Règlement écrit

- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement et autorisation ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements, et services de la zone (logements de fonction notamment).

Article UE 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

2.3.2 Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructionsImplantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreCaractéristiques architecturales des façades et toitures

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Clôtures

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Les clôtures non végétalisées ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité du site.

La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 m.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysagerCoefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.

Article UE 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.3.3 Section 3 - Equipements et réseaux**Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article UE 9 - Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.4 Dispositions applicables à la zone UJ

2.4.1 Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UJ 1 - Destinations et sous-destinations

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1.2. pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipement sportif		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	

Article UJ 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits dans toute la zone, toutes les installations et constructions à l'exception :

- des annexes des constructions existantes à usage d'habitation sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent PLU (abri de jardin, piscine, serre, ...) ;

- de l'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article UJ 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

2.4.2 Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UJ 4 - Volumétrie et implantation des constructions*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions annexes autorisées dans la zone est fixée à 60 m² par unité foncière à la date d'approbation du présent PLU.

Article UJ 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*Caractéristiques architecturales des façades et toitures*

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Clôtures

Dans toute la zone, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage.

Article UJ 6 - Traitement environnemental et paysager*Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables*

Non règlementé.

Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.

Article UJ 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.4.3 Section 3 - Equipements et réseaux**Article UJ 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article UJ 9 - Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.5 Dispositions applicables à la zone UX

2.5.1 Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UX 1 - Destinations et sous-destinations

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1.2. pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipement sportif		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	

Article UX 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits dans toute la zone, toutes les installations et constructions à l'exception de celles liées aux activités économique de type commercial ou artisanal.

4.1 – Règlement écrit

Sont en outre admis sous conditions dans toute la zone, les logements de gardiennage à condition d'être intégrés à l'enveloppe du bâtiment d'activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher par logement et d'un seul logement par bâtiment.

Article UX 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

2.5.2 Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UX 4 - Volumétrie et implantation des constructionsImplantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 m.

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.

Article UX 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreCaractéristiques architecturales des façades et toitures

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Clôtures

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Les clôtures non végétalisées ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité du site.

La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 m.

Article UX 6 - Traitement environnemental et paysagerCoefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

Obbligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.

Article UX 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

2.5.3 Section 3 - Equipements et réseaux

Article UX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article UX 9 - Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

3 Titre III : Dispositions particulières des zones à urbaniser

3.1 Dispositions applicables à la zone 1AU

3.1.1 Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AU 1 - Destinations et sous-destinations

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1.2. pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipement sportif	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	

Article 1AU 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits dans toute la zone :

- Les installations et constructions à caractère provisoire ;
- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement et autorisation ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.

Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions destinées à des bureaux et des activités de service avec accueil d'une clientèle à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone.

Article 1AU 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

3.1.2 Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- La ou les façades sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 4 m depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
- Les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant de la ou des façades sur rue de la construction principale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales ainsi que leurs annexes doivent être implantées en limite parcellaire ou à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Hauteur maximale des constructions

- Pour les constructions principales, la hauteur maximale autorisée est fixée à 6 m.
- Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 m.

Emprise au sol maximale des constructions

Par unité foncière, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages et carports) et 20 m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises.

Article 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*Caractéristiques architecturales des façades et toitures*

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Caractéristiques des façades et éléments architecturaux

Les couleurs vives et/ou criardes ou contrastant trop avec le style environnant dominant en façade et toitures, sont interdites.

Clôtures

Les dispositions en matière de clôtures sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager

Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les unités foncières comprise entre 300 m² et 600 m² inclus, au minimum 15% des terrains doivent être aménagés en espace vert de pleine terre ;
- Pour les unités foncières strictement supérieures à 600 m², au minimum 40% des terrains doivent être aménagés en espace vert de pleine terres.

Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de toute construction et aménagement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, hors accès et aires de stationnement.

Article 1AU 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

3.1.3 Section 3 - Equipements et réseaux

Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

4 Titre IV : Dispositions particulières des zones agricoles et naturelles

4.1 Dispositions applicables à la zone A

4.1.1 Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A 1 - Destinations et sous-destinations

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1.2. pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X (en zone NE uniquement)	X
	Exploitation forestière		X	
Habitations	Logement		X (en zone NE uniquement)	X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X (en zone NE uniquement)	X
	Restauration		X (en zone NE uniquement)	X
	Commerce de gros		X	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X (en zone NE uniquement)	X
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (en zone NE uniquement)	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipement sportif		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	X

4.1 – Règlement écrit

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	

Article A 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Toute construction, quelle que soit sa destination, est interdite en secteur Aa.

Sont interdits dans toute la zone, toutes les installations et constructions à l'exception de celles liées mentionnées à l'alinéa suivant.

Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels :
 - ✓ les constructions à destination agricole à condition de respecter les distances d'éloignement conformément aux réglementations en vigueur (*cf. article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime*) ;
 - ✓ les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
 - ✓ les constructions d'habitation, leur dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole de l'exploitation, sauf contrainte technique particulière à démontrer, et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ;
 - ✓ les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de restauration et/ou d'hébergement touristique autre qu'hôtel, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles constituent une activité secondaire ;
 - qu'elles soient implantées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole de l'exploitation, sauf contrainte technique particulière à démontrer, et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ;
 - ✓ les constructions et installations destinées à la production industrielle d'énergies renouvelables à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
 - ✓ les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les surélévations de constructions à usage d'habitation et non liée à l'activité agricole ou économique, existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou économique et la qualité paysagère du site, dans les limites de hauteurs édictées au présent règlement.

Article A 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

4.1.2 Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum :

- de 10 m par rapport à l'alignement et bords de chaussée des routes départementales ;

4.1 – Règlement écrit

- de 6 m par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière. Ce retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

- 15 m hors tout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 7 m pour les constructions à usage d'habitation (existantes ou non) et les activités accessoires (commerces, artisanat, bureau, ...) ;
- 3,50 m pour les constructions annexes.

Emprise au sol maximale des constructions

Dans toute la zone, l'emprise au sol est réglementée à 30 m² pour les annexes.

Les constructions d'habitation, leur dépendances et annexes directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 100 m² d'emprise au sol.

Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de restauration et/ou d'hébergement touristique autre qu'hôtel, nécessaires et directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole et en constituant une activité secondaire sont limitées à 100 m² d'emprise au sol.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Caractéristiques architecturales des façades et toitures**

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Clôtures

Dans toute la zone, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager**Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

Obbligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Article A 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

4.1.3 Section 3 - Equipements et réseaux**Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

4.2 Dispositions applicables à la zone N

4.2.1 Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N 1 - Destinations et sous-destinations

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1.2. pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitations	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipement sportif			X (en zone NE uniquement)
	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	

Article N 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits dans toute la zone, toutes les installations et constructions à l'exception de celles liées mentionnées à l'alinéa suivant.

4.1 – Règlement écrit

Sont admis sous conditions dans toute la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels (fonctionnalités écologiques, paysages, etc.) :

- les constructions et installations destinées à des équipements collectifs à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

En secteur NE, sont admises les constructions et installations légères destinées à des équipements collectifs ludiques et sportifs à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Article N 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

4.2.2 Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructionsImplantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum :

- de 10 m par rapport à l'alignement et bords de chaussée des routes départementales ;
- de 6 m par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière. Ce retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreCaractéristiques architecturales des façades et toitures

Les dispositions en matière de qualité architecturale sont fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Toutes les nouvelles constructions ou leurs extensions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Clôtures

Dans toute la zone, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysagerCoefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

Obbligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Article N 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie : : « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

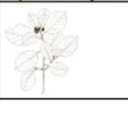
4.2.3 Section 3 - Equipements et réseaux**Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les voies publiques ou privées fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées dans les dispositions générales du règlement dans sa partie « 1.4. Règles générales applicables à toutes les zones ».

5 Titre V : Annexes - liste des essences locales d'arbres et arbustes à utiliser lors des plantations (document PNR de Lorraine)

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> Arbre, 3-20 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	croissance lente, résistant aux vents Rochers, rocaillies, bois, sol sec
	Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 5-25 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	accepte un couvert complet haies, bois, forêts sèches
	Aubépine épineuse <i>Crataegus laevigata</i> Arbrisseau, 2-10 m	blanche, avril - mai	petites feuilles brillantes, coloration automnale rouge orange	petit fruit orange rouge, longue durée août - octobre	lumière, mellifère, fixation des terres, supporte les tailles les plus sévères, Utilisation de plants greffés Haies, bois, lisières forestières
	Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i> Arbuste 4-10 m	blanche ou rose, avril - juin	petites feuilles brillantes, coloration automnale rouge orange	petit fruit orange rouge, longue durée septembre	fixation des terres, supporte les tailles les plus sévères, épinées. Utilisation de plants greffés Haies, lisières forestières, bois
	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> Petit arbre, peut atteindre 25 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	croissance rapide, variétés horticoles nombreuses, pleine lumière bois humides, bords des eaux, suintements
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	vert clair - vert foncé, coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé. juin - août 	écorce lisse et blanche, croissance rapide, lumière forêts claires ou dégradées, landes supporte tous types de sol
	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Arbrisseau, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire août	demi-ombre supporte le plein ombrage, mellifère prairies humides, haies, lisières forestières, bois clairs

4.1 – Règlement écrit

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Camérisier <i>Lonicera xylosteum</i> Arbrisseau, 2 m	blanche jaunâtre mai - juillet		baie globuleuse rouge	Sol calcaire Bois, haies, lisières forestières
	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m, Arbrisseau	blanches en grappe, odorantes avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet - août	accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux
	Cerisier de Ste-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> Arbre, 12 m Arbuste	blanche, odorante avril	brillantes	petit fruit noir juillet - août	coupe-vent, sol calcaire friches, haies, lisières forestières, bois clairs, rochers
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 10-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre - octobre	croissance lente, fixation des terres, supporte parfaitement la taille, demi ombre excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charme). Bois, haies, craint les sols secs
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	défeuillaison tardive couvert léger, coloration automnale orange	gland	lumière, croissance lente, résistant aux vents
	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i> Arbre, 10-30 m	chaton avril - mai	couvert épais, coloration automnale jaune	Gland 	croissance lente demi_ombre Craint les sols gorgés d'eau Aime les sols profonds bois
	Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i> Liane	blanche jaunâtre ou rougeâtre odorante juin - août		baie rouge	Bois frais, haies, lisières forestières, landes
	Clématite des haies <i>Clematis vitalba</i> Liane	blanche juin - août		Fruit muni d'une longue arête plumeuse septembre	Envahissant Bois clairs, haies, friches, lisières forestières, clairières
	Cormier <i>Sorbus domestica</i> Arbre, 5-20 m	blanche avril - juin	coloration automnale de jaune à rouge orange	gros, vert rougeâtre octobre	croissance lente bois clairs, haies, lisières forestières
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> Arbuste, 2-6 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	rouge foncé, comestible à maturité septembre	croissance lente, supporte le couvert, se prête à la taille, mellifère forêts claires, lisières forestières, haies préfère les sols secs
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 2-5 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Lumière ou demi-ombre, se prête à la taille, mellifère, croissance lente. bois, lisières forestières, haies craint les sols gorgés d'eau
	Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	lumière, épines (utilisée pour les haies défensives), croissance rapide craint les sols humides haies, lisières forestières, rochers ensoleillés, haies
	Epine-vinette <i>Berberis vulgaris</i> Arbrisseau, 1-3 m	en grappes, jaunes mai - juin	coloration automnale rouge orange	rouge vif, oblong, comestible septembre - octobre	épines, lumière, fixation des sols, en haie, bosquet nombreuses variétés horticoles lisières forestières, rochers ensoleillés, haies
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> Arbre, 12-15 m	vert jaunâtre. avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	accepte le couvert, fixation des terres, accepte la taille de temps en temps, croissance moyenne, demi-ombre craint les sols humides bois, lisières forestières, forêts ouvertes

4.1 – Règlement écrit

	Erable plane <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	 vert clair	coloration automnale jaune orange brillant	samare	accepte le couvert, brise-vent forêts mélangées
	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé		coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres	samare	accepte le couvert, croissance rapide, brise-vent bois, haies, lisières forestières, talus, préfère les sols frais à humides
	Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbrisseau, 1-2 m	blanche ou verdâtre mai -août			framboise juillet - septembre	envahissement rapide, drageonnement, épines, taillis, bois clairs cultivé pour ses fruits
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 20-25 m	brunâtre, avant les feuilles avril		foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	croissance rapide, résistant aux vents, demi-ombre aime les sols profonds. La variété pleureuse est utilisée en ornement. Bois frais, haies, bords des eaux
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 2- 6 m	blanc verdâtre avril – juin		vert foncé, pourpre orangé en automne	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	petit arbuste à nombreuses branches. pousse en terrain calcaire préfère les sols frais, demi-ombre haies, lisières forestières, bois
	Groseille des Alpes <i>Ribes alpinum</i> Arbrisseau, 1- 2 m	en grappes, blanches avril			baies rouges en grappe août - septembre	mellifère mi-ombragé à ombragé bois, rocailles
	Groseille à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbrisseau, 1,5 m	rouge et verdâtre mars - avril			grosse baie juin – août comestibles	mellifère épines bois, ravins, haies
	Groseille rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbrisseau, 2 m	en grappes, blanche mars - avril			baie rouge juin – août comestibles	Mellifère Bois humides, forêts alluviales
	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> Arbre, 30-40 m	chaton globuleux avril - mai		couvert épais coloration automnale jaune marcescent	faine octobre	fixation des terres, se soumet aisément à la taille, croissance moyenne demi-ombre. craint les situations en pleine lumière. Créé beaucoup d'ombre bois, haies
	Lierre <i>Hedera helix</i> Liane	jaune verdâtre septembre - octobre		persistant, vert foncé avec panachures blanches	baie noire mars - mai	bois, haies, rochers, murs, parcs
	Merisier <i>Prunus avium</i> Arbre, 15-25 m	grande, blanche avril - mai		coloration automnale de rouge à orange	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	porte greffe de cerisier. craint les sols gorgés d'eau aime les sols profonds mellifère haies, bois
	Néflier <i>Mespilus germanica</i> Arbrisseau, 4 m	blanche, grande mai – juin		vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	néfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct-nov	épines. Utilisé comme porte greffe de poiriers et cognassiers bois, haies, lisières forestières
	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> Arbrisseau, - 5 m	jaunâtre mai - juin		vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	sous-bois, mellifère haies, manteaux arbustifs, bois clairs
	Noisetier <i>Corylus avellana</i> Petit arbre, 2-5 m	chaton janvier – mars		couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre – octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	supporte l'ombrage, croissance rapide, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. craint les sols gorgés d'eau bois, haies
	Orme champêtre <i>Ulmus minor</i> Arbre, 35 m	précoce, avant les feuilles, rose pourpre ou rouge mars		vert foncé luisant coloration automnale jaune doré	samare mai	atteint de la graphiose, croissance rapide, lumière, fixation des terres. horticole : orme tortillard (variété) haies, forêts alluviales
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES	

4.1 – Règlement écrit

	Peuplier blanc Populus alba Arbre, 20-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	blanc dessous	capsule à graines cotonneuses juillet - août	Mellifère. Plusieurs variétés ornementales Bords des eaux
	Peuplier grisard Populus canescens	chaton avant les feuilles Mars-avril	Feuille blanchâtre dessous	capsule à graines cotonneuses	Bois humides, bords des eaux
	Peuplier noir Populus nigra Arbre, 25-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	vert clair, foliation tardive, tombe tôt	capsule à graines cotonneuses juin - juillet	Croissance rapide, résistant aux vents, mellifère. Le peuplier d'Italie est une des variétés de cette espèce. Milieux humides
	Peuplier tremble Populus tremula Arbre, 15-20 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	peu résistant aux vents, en alignement, lumière, espèce pionnière, croissance rapide craint les sols secs forêts dégradées plus ou moins humides, bords des ruisseaux
	Poirier sauvage Pyrus pyrastrer Arbre, 20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	lumière, mellifère, épinas bois, friches, haies
	Pommier sauvage Malus sylvestris Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	lumière, mellifère bois clairs, friches, haies
	Prunellier Prunus spinosa Arbrisseau, 2-4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	demi-ombre croissance moyenne, rejets de souches, supporte la taille, drageons, épinas. Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épinas). Haies, lisières forestières, bois clairs
	Saule blanc Salix alba Arbre, 15-25 m	chatons (pieds mâles) mars - avril	grisâtre feuillage léger	capsule mai - juin	croissance rapide, fixation des terres, brise-vent, lumière possibilité de taille en têtard, fournit de l'osier, craint les sols secs
	Saule fragile Salix fragilis Arbre, 15-25 m	Chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger, vert clair	capsule mai - juin	croissance rapide, lumière, utilisé en vannerie bords des eaux
	Saule marsault Salix caprea Petit arbre, 3-12 m	Chaton avant les feuilles, mars - avril	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	croissance rapide, fixation des terres, alignements, bosquets, très mellifère craint les sols gorgés d'eau clairières, lisières forestières, bois clairs
	Saule des vanniers Salix viminalis Arbuste, 10 m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	croissance rapide, lumière, plante mellifère taille en têtard craint les sols secs bords des eaux, alluvions.
Citons également.... Le Saule pourpre, Salix purpurea, Arbrisseau, 6 m Le Saule cendré, Salix cinerea, arbuste, 5 m Le saule à 3 étamines, Salix triandra, arbuste, 10 m					
	Sorbier des oiseleurs Sorbus aucuparia arbre 10-20 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	croissance rapide, enracinement superficiel utilisé en ornement, surtout en alignement bois, landes de montagne
	Sureau à grappes Sambucus racemosa Arbuste - 4 m	blanche jaunâtre avril - mai		baie rouge corail août - septembre	croissance vigoureuse bois frais, clairières

4.1 – Règlement écrit

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUIFICATION	REMARQUES
	Sureau noir Sambucus nigra Arbrisseau, 2-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	baie noire septembre	sous-bois, croissance vigoureuse, supporte la taille bois frais, haies, bords de rivières, lisières forestières
	Tilleul à grandes feuilles Tilia platyphyllos Arbre, 25-35 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	croissance rapide, vigoureuse, mellifère, supporte la taille demi-ombre craint les sols humides forêts sur sols neutres, souvent roches calcaires
	Tilleul à petites feuilles Tilia cordata Arbre, 20-30 m	odorante juillet	vert foncé brillant couvert épais coloration automnale jaunâtre	capsule octobre	croissance rapide, vigoureuse, mellifère, supporte la taille demi-ombre. Bel arbre isolé ou d'alignement Craint les sols gorgés d'eau, bois
	Troène Ligustrum vulgare ou Ligustrum ovalifolium Arbrisseau, 3 m	blanche, odorante mai - juin	semi-persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	croissance lente, mellifère, demi-ombre, fixation des terres, supporte la taille, craint les sols gorgés d'eau, plante ornementale. Forêts claires, haies, lisières forestières
	Viorne lantane Viburnum lantana Arbrisseau, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire juillet - septembre	Mellifère bois clairs, haies, lisières forestières, rocaillies
	Viorne obier Viburnum opulus Arbrisseau, 2-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	croissance moyenne, mellifère, accepte le plein couvert, préfère des sols humides, demi-ombre, variété horticoles « boule de neige » sous-bois, haies, lisières forestières bords des eaux



C.D. Parc naturel régional de Lorraine-2002