

PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAUTE-KONTZ



Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

REGLEMENT

PLU APPROUVE
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 10/04/2019

A Bouzonville, le 11/04/2018
M. Laurent STEICHEN, le Président



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Agence de Metz

1 bis rue de Courcelles
57070 METZ - FRANCE
Tél : 03 87 21 08 79

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 15258	Page : 1-2/61
0	06/07/2017	Règlement	OTE - Céline BARUTHIO	C.B.			
1	22/01/2018	V2 - PPA	OTE - Karine QUIGNARD	L.D.			
2	27/04/2018	V3 – corrections suite réunion PPA	OTE - Karine QUIGNARD	L.D.			
3	19/06/2018	V4 – PLU arrêté	OTE - Karine QUIGNARD	L.D.			
4	10/04/2019	V5 – PLU approuvé	OTE - Karine QUIGNARD	L.D.			
LD							

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	20
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	28
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UJ	34
Chapitre 4.	Dispositions applicables au secteur UE	38
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	56

COMMUNAUTE DE COMMUNES BOUZONVILLOIS – TROIS FRONTIERES
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HAUTE-KONTZ
Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Haute-Kontz du département de la Moselle (n° INSEE : 57371).

Article 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

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

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

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA – il comprend un sous-secteur UA_A
- UB
- UJ
- UE

LES ZONES A URBANISER

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

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

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

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

- 1AU

LES ZONES AGRICOLES

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.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

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

- A
- AA
- AAV
- AX

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

- N
- NJ

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, **en dehors des STECAL**, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- NJ
- AX

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Les espaces boisés classés

Le code de l'urbanisme permet de *"classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements"*.

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée au plan de zonage.

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de la Moselle et de l'Altbach.

Article 3 - Lexique

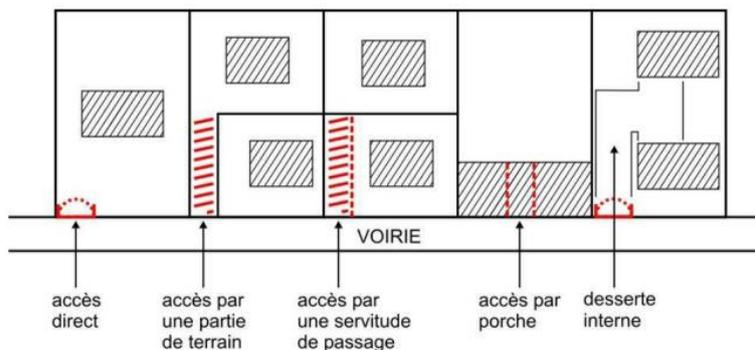
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque*.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

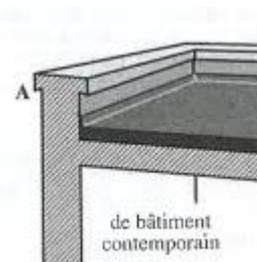
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

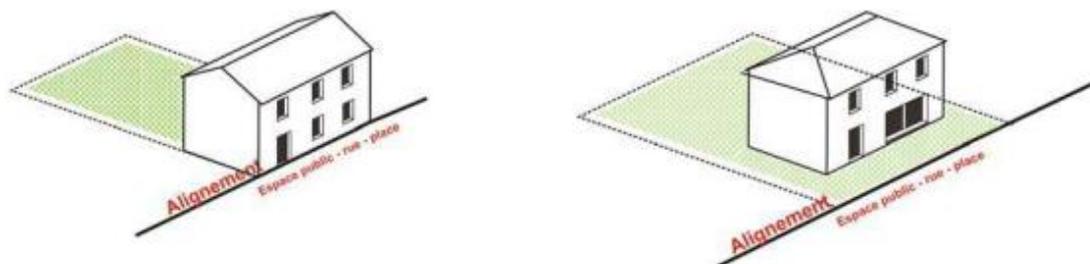


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

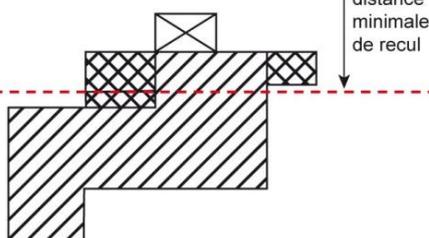
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.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

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

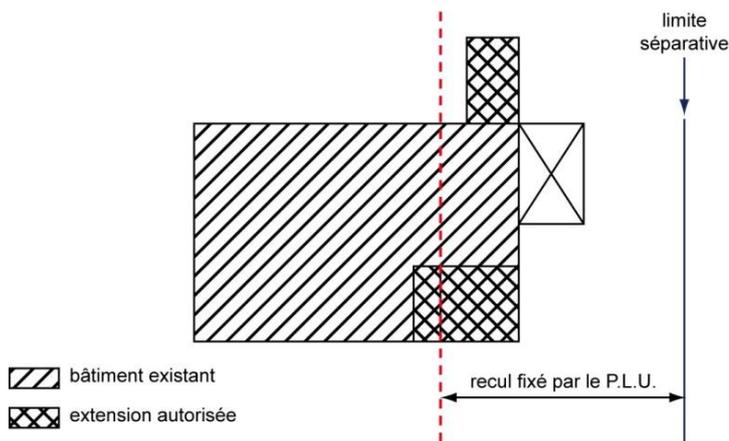
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



-  bâtiment existant
-  extension autorisée
-  extension interdite

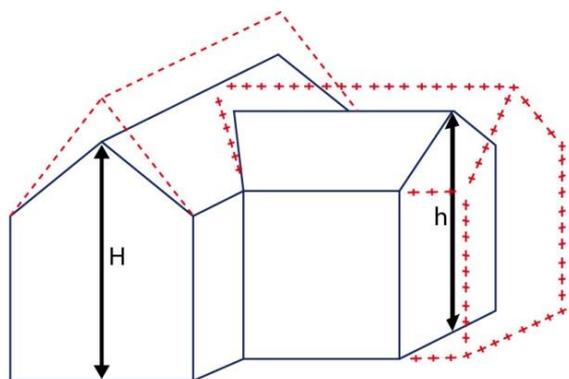


- par rapport à la limite des voies
 tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



-  bâtiment existant
-  extension autorisée
-  extension interdite

- 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



-  bâtiment existant
 -  extension autorisée
 -  extension interdite
- H** hauteur du bâtiment
h hauteur fixée par le PLU

- par rapport à la hauteur
 toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

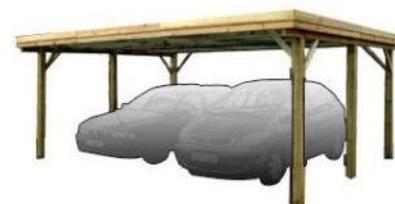
CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le **terrain de camping** destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le **parc résidentiel de loisirs**, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

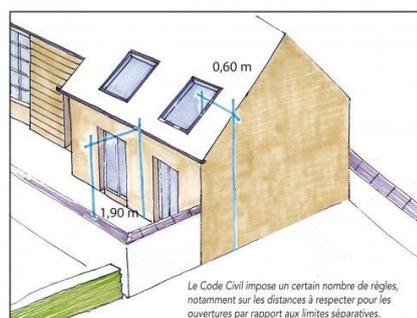
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

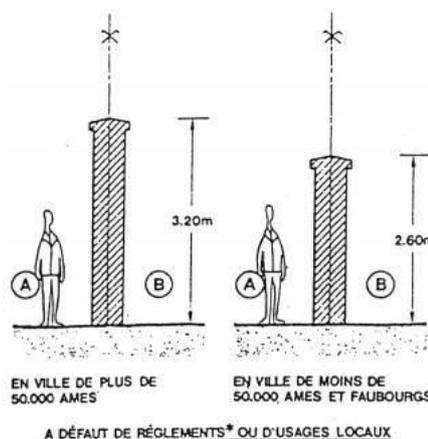


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

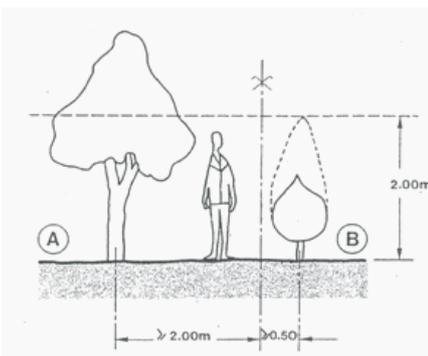
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.

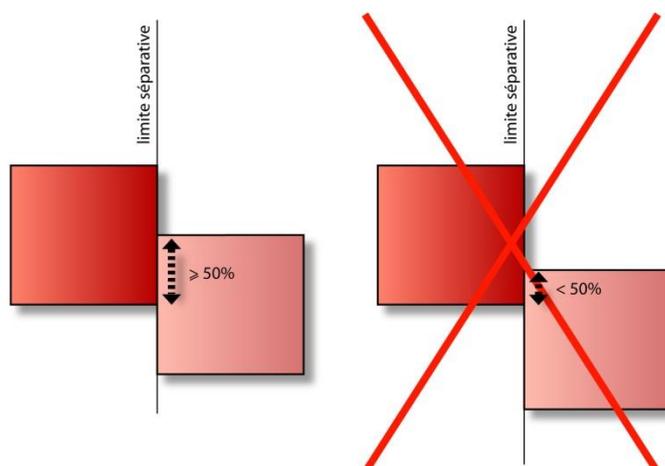


CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

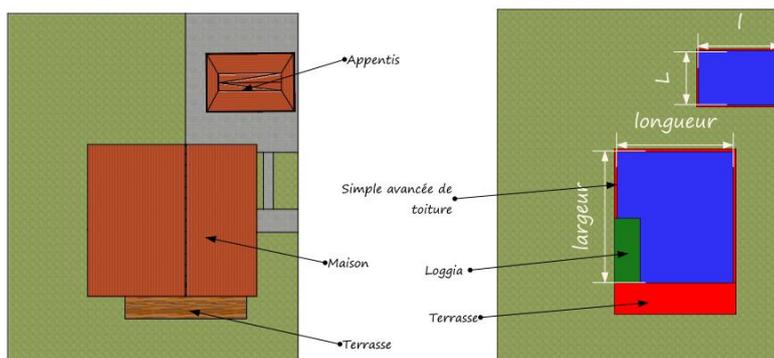


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

- Exemples :
- Avancées en façade
 - Balcons
 - Coursives
 - Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

DISPOSITIONS GENERALES

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

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

GABARIT

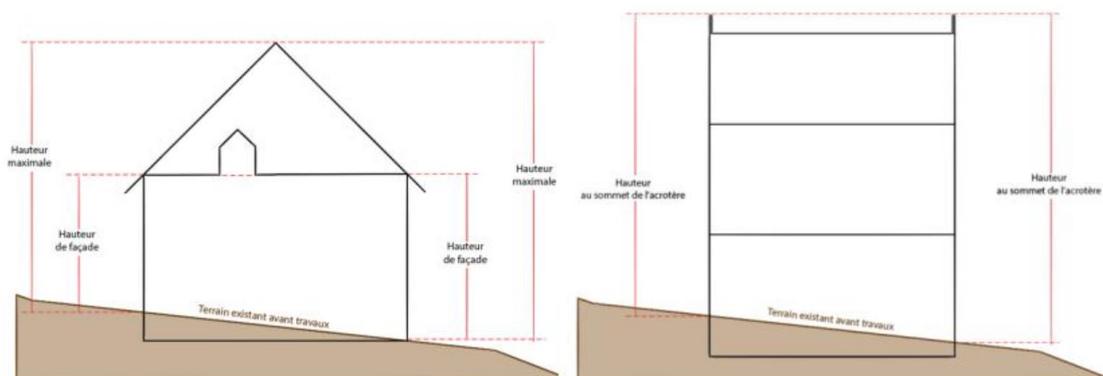
(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

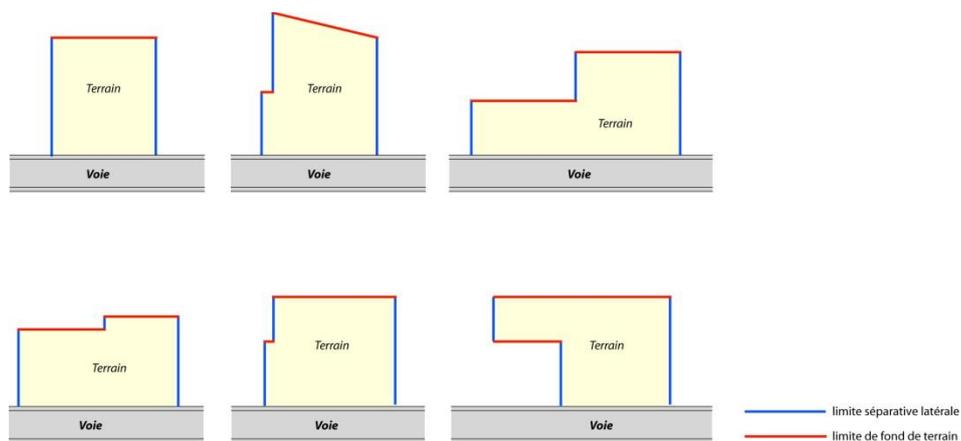
HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

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

DISPOSITIONS GENERALES

PETITE CONSTRUCTION

Il s'agit d'une construction dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et la hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7^{ème} édition du Dicobat).

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les étangs et les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Les aires de camping*.

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à vocation agricole à condition de ne pas engendrer ou aggraver un périmètre de réciprocité* agricole ;
2. Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale, industrielle ou commerciale et implantés sur la même unité foncière* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

DANS LE SECTEUR CONCERNE PAR LA ZONE INONDABLE REPEREE SUR LE PLAN DE REGLEMENT

6. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis à condition d'être nécessaires
 - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordres législatif ou réglementaire ;
 - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
 - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformations,...) ;
7. L'aménagement, la réfection des constructions existantes et leur extension* à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 centimètres ;

8. Les constructions neuves à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 centimètres ;
9. Les clôtures à condition qu'elles offrent une perméabilité hydraulique (les fondations ne doivent pas dépasser le terrain naturel).

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 3,5 mètres ;
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

VOIRIE

4. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou ouverte à la circulation publique automobile ;
5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent présenter une emprise minimale de 6 mètres ;
6. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique et se terminant en impasse doivent présenter une place de retournement dans leur partie terminale.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 4.
5. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

Eaux usées non domestiques

6. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

7. L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière* est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;

RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
9. Pour toute nouvelle construction principale*, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale* pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

3. Dans le secteur UA_A, les constructions principales doivent s'implanter en limite d'emprise publique, dans le prolongement des façades des constructions voisines existantes ;
4. Dans le reste de la zone, au moins 50% de la façade sur rue des constructions principales doit s'implanter dans la bande formée par le prolongement des constructions voisines existant de part et d'autre ;
5. En cas d'implantation à l'angle de deux voies*, les dispositions précédentes s'appliquent par rapport à la voie* principale. Par rapport à la rue secondaire, un recul maximum de 2 mètres est admis sans que la construction puisse s'implanter à l'avant de la construction voisine implantée le long de la voie* secondaire ;

IMPLANTATION DES ANNEXES* ET DES PETITES CONSTRUCTIONS*

6. Les constructions annexes* ne peuvent pas s'implanter à l'avant de la construction principale* ;
7. En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implantent obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement* ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif qui s'implantent soit à l'alignement* soit avec un recul minimal de 1 mètre ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux qui s'implantent soit à l'alignement* soit avec un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

SUR UNE PROFONDEUR DE 10 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT*

3. Toutes les constructions, à l'exception des piscines, doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative* latérale à l'autre ;
4. Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 10 mètres, dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative* latérale ou en respectant un recul minimal de 1 mètres ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SUR UNE PROFONDEUR COMPRISE ENTRE 10 METRES ET 30 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT*

5. Toutes les constructions, à l'exception des piscines, s'implantent sur au moins une limite séparative* latérale. Par rapport à l'autre limite séparative* latérale, les constructions peuvent s'implanter soit sur limite, soit en respectant d'un recul minimal d'un mètre ;

AU-DELA DE 30 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT*

6. Toutes les constructions, à l'exception des piscines, s'implantent à l'intérieur d'un gabarit* formé par une verticale de 2,50 mètres de hauteur* mesurée au point de la limite séparative* qui en est le plus rapprochée et d'une oblique avec un angle de 35° prenant appui sur le point haut de la verticale ;
7. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 4 m ;

POUR LES TERRAINS DE MOINS DE 30 METRES DE LONGUEUR

8. Toutes les constructions doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de fond de parcelle ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

9. Les piscines s'implantent à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives* ;

DISPOSITIONS APPLICABLES PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU ET FOSSES

10. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 7 mètres des berges des cours d'eau et fossés existants ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif qui s'implantent soit à sur limite soit avec un recul minimum de 1 mètre ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux qui s'implantent soit sur limite soit avec un recul minimum de 0,5 mètre.

Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - UA - Emprise au sol* des constructions

Non règlementé.

Article 10 - UA - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage* ;
3. La hauteur* des constructions principale ne doit pas excéder la hauteur* des constructions voisines plus ou moins 1 mètre ;
4. Au-delà de 30 mètres par rapport à l'alignement* de la voie* sur laquelle l'unité foncière* prend son accès* principal, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors tout ;

CLOTURES

5. Hors murs de soutènement, la hauteur* maximale des clôtures est mesurée à partir :
 - du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
 - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative* ;
6. La hauteur* des clôtures est limitée :
 - à 1,80 mètre le long des limites séparatives* ;
 - à 1,50 mètre à l'alignement* des voies* – la hauteur* maximale des murs pleins est de 0,50 mètre ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),
- aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

FAÇADES ET TOITURES

1. En façade sur rue, les terrasses et balcons en saillie sont autorisés dans la limite de 1 mètre de dépassement ;
2. Les couleurs vives sur les façades des constructions sont interdites afin d'optimiser leur insertion dans leur environnement ;
3. En toiture, les matériaux réfléchissants, hors panneaux solaires, et la tôle ondulée sont interdits ;

MATERIAUX

4. Sur une même construction, à l'exception des fenêtres de toit, vérandas, auvents, pergolas ou marquises
 - les menuiseries des fenêtres en façade sur rue sont en matériaux et d'aspect similaires,
 - les toitures sont en matériaux et d'aspect similaires ;

USOIRS

5. Les usoirs devront rester libres de toute construction et devront rester aménagés en espaces verts plantés sur 20% de leur surface ;

CLOTURES

6. Les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune y compris dans le cadre de murs pleins.

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 2 places maximum par logement ;
3. Les extensions* à usage d'habitation de moins de 50 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Pour toute nouvelle construction principale*, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale* afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à vocation agricole ;
2. Les dépôts de déchets ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Les aires de camping*.

Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale, commerciale ou industrielle et implantés sur la même unité foncière* ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol* à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 3,5 mètres ;
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

4. Aucune opération ne peut avoir un accès* carrossable sur les chemins ruraux ;

VOIRIE

5. L'emprise minimale des nouvelles voies* ouvertes à la circulation publique automobile est fixée à 6 mètres ;
6. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 49 mètres de longueur doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation publique afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

5. L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière* est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une limitation de débit précisée dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants.

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
7. Pour toute nouvelle construction principale*, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale* pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. La façade avant des constructions principales s'implante en respectant un recul compris entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer ;
4. Seuls les carports* peuvent s'implanter entre 0 et 5 mètres de l'alignement* ;
5. Les autres petites constructions* respectent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS

- aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* qui telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif qui s'implantent soit à l'alignement* soit avec un recul minimal de 1 mètre ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux qui s'implantent soit à l'alignement* soit avec un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 7 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit* formé par une verticale de 4 m de hauteur* mesurée au point de la limite séparative* qui en est le plus rapprochée d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;

4. A l'intérieur de ce gabarit*, le nu de la façade* des constructions s'implante sur limite séparative* ou en respectant un recul minimal de 2 mètres ;
5. La longueur maximale des constructions implantées sur limite séparative* ne doit excéder 7 mètres par limite sauf en cas de constructions contiguës* ;
6. Dans le cas de constructions contiguës*, le respect du gabarit* au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté* n'est pas obligatoire ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

7. Les piscines s'implantent à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives* ;

DISPOSITIONS APPLICABLES PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU ET FOSSES

8. Aucune construction ne peut être édifïée à moins de 7 mètres des berges des cours d'eau et fossés existants ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS

- aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* qui telle que définie dans le lexique ;
- aux équipements publics et d'intérêt collectif qui s'implantent soit sur limite soit avec un recul minimal de 1 mètre ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux qui s'implantent soit sur limite soit avec un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 8 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - UB - Emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article 10 - UB - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur* maximale des constructions est fixée :
 - à 9 mètres au faitage* ;
 - à 8,5 mètres au sommet de l'acrotère* (attique compris) ;

CLOTURES

3. Hors murs de soutènement, la hauteur* maximale des clôtures est mesurée à partir :
 - du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
 - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative* ;
4. La hauteur* des clôtures est limitée :
 - à 2 mètres le long des limites séparatives ;
 - à 1,80 mètre à l'alignement* des voies* ;
5. La hauteur* des murs pleins est limitée à 1,00 mètre ;

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),
 - aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

FAÇADES ET TOITURES :

1. Les couleurs vives sur les façades des constructions sont interdites afin d'optimiser leur insertion dans leur environnement ;
2. En toiture, les matériaux réfléchissants, hors panneaux photovoltaïques, et la tôle ondulée sont interdits ;

MODALITES D'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

3. Les déblais sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins engendrés par la construction admise dans la zone ;
4. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée* n'excèdent pas un mètre ;

CLOTURES

5. Les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune y compris dans le cadre de murs pleins.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 3 places maximum par logement ;
3. Les extensions* de moins de 50 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues.

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Pour toute nouvelle construction principale*, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale* afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UJ

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-UJ sont interdites.

Article 2 - UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. Les constructions et les piscines à condition de respecter les règles d'emprise au sol* et de hauteur* édictées aux articles 9-UJ et 10-UJ ;
3. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur* et d'aspect édictées aux articles 10-UJ et 11UJ.

Article 3 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public

Non règlementé.

Article 4 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect de la réglementation en vigueur ;

Eaux pluviales

3. L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière* est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;

RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UJ - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade* du bâtiment ;
2. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'alignement* ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS

- aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* qui telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 1 mètre ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS

- aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* qui telle que définie dans le lexique.

Article 8 - UJ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - UJ - Emprise au sol* des constructions

1. L'emprise au sol* cumulée des constructions est limitée à 40 m² ;
2. L'emprise au sol* des piscines est limitée à 45 m².

Article 10 - UJ - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors-tout ;

CLOTURES

3. La hauteur* maximale des clôtures est de 2 mètres, mesuré à partir niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur* n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

Article 11 - UJ - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLOTURES

1. Les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune y compris dans le cadre de murs pleins.

Article 12 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 13 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les espaces non bâtis de l'unité foncière* intégrés dans le secteur UJ doivent rester perméables aux eaux pluviales ;
2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, aménagées et entretenues.

Article 14 - UJ - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UE sont interdites.

Article 2 - UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et des voies*.

Article 3 - UE - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - UE - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade* du bâtiment ;
2. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement* ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS

- aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* qui telle que définie dans le lexique.

Article 7 - UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 1 mètre ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS

- aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* qui telle que définie dans le lexique.

Article 8 - UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - UE - Emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article 10 - UE - Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé.

Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Titre III **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à vocation agricole ;
2. Les dépôts de déchets ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Les aires de camping*.

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à destination artisanale ou commerciale à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale et implantés sur la même unité foncière* ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

CONDITIONS DE L'URBANISATION

Conditions générales

6. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
7. L'urbanisation du secteur 1AU doit être compatible avec les principes d'organisation et de desserte prévus dans le document intitulé « orientations d'aménagement et de programmation ».

Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 3,5 mètres ;
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
4. Aucune opération ne peut avoir un accès* carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et les chemins ruraux ;

VOIRIE

5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile présentent une emprise minimale de 6 mètres ;
6. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile en impasse sont interdites.

Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

5. L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière* est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants.

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
7. Pour toute nouvelle construction principale*, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale* pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer,
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. La façade avant des constructions principales s'implante en respectant un recul compris entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer ;
4. Seuls les carports* peuvent s'implanter entre 0 et 5 mètres de l'alignement*.
5. Les autres petites constructions* respectent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit* formé par une verticale de 4 m de hauteur* mesurée au point de la limite séparative* qui en est le plus rapprochée et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;

4. A l'intérieur de ce gabarit*, le nu de la façade* des constructions s'implante sur limite séparative* ou en respectant un recul minimal de 2 mètres ;
5. La longueur maximale des constructions implantées sur limite séparative* ne doit excéder 7 mètres par limite sauf en cas de constructions contiguës* ;
6. Dans le cas de constructions contiguës*, le respect du gabarit* au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté* n'est pas obligatoire ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

7. Les piscines s'implantent à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS

- aux équipements publics et d'intérêt collectif qui s'implantent soit sur limite soit avec un recul minimal de 1 mètre ;
- aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux qui s'implantent soit sur limite soit avec un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - 1AU - Emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article 10 - 1AU - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur* maximale des constructions est fixée :
 - à 9 mètres au faitage* ;
 - à 8,5 mètres au sommet de l'acrotère* (attique compris) ;

CLOTURES

3. Hors murs de soutènement, la hauteur* maximale des clôtures est mesurée à partir :
 - du niveau fini du trottoir pour les clôtures en avant ou dans le prolongement de la ou des façades sur rue ;
 - du terrain naturel pour les clôtures sur limite séparative* ;

4. La hauteur* des clôtures est limitée :
 - à 2 mètres le long des limites séparatives* ;
 - à 1,80 mètre à l'alignement* des voies* ;
5. La hauteur* des murs pleins est limitée à 1,00 mètre ;

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. En toiture, les matériaux réfléchissants, hors panneaux solaires, et la tôle ondulée sont interdits ;

2. Les couleurs des façades, soubassement et murets doivent être choisie dans le nuancier suivant :



Les couleurs des soubassements et murets peuvent également être choisies dans le nuancier suivant :



MODALITES D'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE :

6. Les déblais sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins engendrés par la construction admise dans la zone ;
7. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée* n'excèdent pas 1 mètre ;

CLOTURES

8. Les clôtures doivent être réalisées de façon à permettre le passage de la petite faune y compris dans le cadre de murs pleins.

Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 3 places maximum par logement ;
3. Au moins deux places de stationnement sont placées à l'avant des constructions et directement accessibles depuis la rue ;
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Une surface minimale de 50% des espaces non bâtis sur la parcelle doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les ombres portées des constructions sur les terrains voisins au maximum de 5 mètres.

Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Pour toute nouvelle construction principale*, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale* afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.

Titre IV **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les remblais sont interdits en zones inondables ;
2. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-A sont interdites.

Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics ;
2. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ;
3. Les clôtures à condition de respecter les règles d'aspect édictées à l'article 11-A ;

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS AA, AAV ET AX

4. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à un exploitant agricole et que la construction soit implantée à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole existant ou construit concomitamment ;
6. Les agrandissements, les modifications et les extensions* des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination et à condition de respecter les règles édictées à l'article 9-A ;
7. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme, ...) à la transformation des produits agricoles et au commerce (vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
8. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;

DANS LA ZONE AX UNIQUEMENT

9. Les constructions et installations à destination artisanale ou commerciale à condition de respecter les règles d'implantation et de hauteur* édictées aux articles 6-A, 7-A et 10-A.

DANS LE SECTEUR CONCERNE PAR LA ZONE INONDABLE REPEREE SUR LE PLAN DE REGLEMENT

10. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis à condition d'être nécessaires
- à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordres législatif ou réglementaire ;
 - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
 - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformations,...) ;
11. L'aménagement, la réfection des constructions existantes et leur extension* à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 centimètres ;
12. Les clôtures à condition qu'elles offrent une perméabilité hydraulique (les fondations ne doivent pas dépasser le terrain naturel).

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ;
2. L'emprise minimale des accès* est fixée à 5 mètres ;
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
4. La création d'accès* individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation ;
5. Concernant les accès* admis 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.

VOIRIE

6. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution ;
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier doit préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le nécessite est assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

5. L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière* est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants.

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

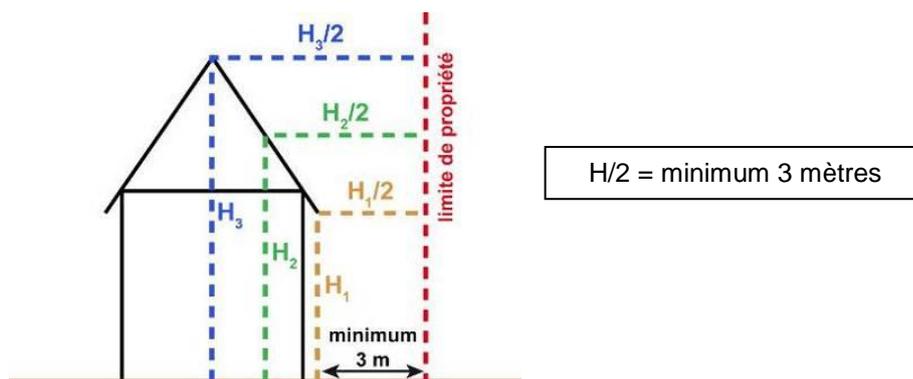
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies*, publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de
 - 15 mètres par rapport à l'alignement* de la RD64a ou de la RD64 ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies* ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas
 - aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
 - aux équipements publics et d'intérêt collectif qui s'implantent soit sur l'alignement* soit avec un recul minimal de 1 mètre ;
 - aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux qui s'implantent soit sur l'alignement* soit avec un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 7 - A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. La distance comptée horizontalement en tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;



2. Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 0,5 mètres par rapport aux limites séparatives* ;

RECU L PAR RAPPORT AUX BERGERS DES AUX COURS D'EAU ET FOSSES ET AUX LISIERES FORESTIERES

3. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 7 mètres des berges des cours d'eau et fossés existants ;
4. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'implantation d'au moins 30 mètres par rapport aux lisières forestières ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique et aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 8 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - A - Emprise au sol* des constructions

1. L'extension* des constructions principales existantes à vocation d'habitat ne doit pas excéder 40% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU ;
2. L'emprise au sol* des constructions principales à vocation d'habitat est limitée à 200 m² ;
3. L'emprise au sol* des constructions à destination artisanale ou commerciale est limitée à 200 m² ;
4. L'emprise au sol* cumulée des annexes* est limitée à 100 m².

Article 10 - A - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur* maximale des constructions est fixée à
 - 12 mètres hors tout pour les hangars agricoles ;
 - 9 mètres au faitage* ou 8,5 mètres au sommet de l'acrotère* pour les autres constructions.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
 - aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLOTURES

1. Les murs pleins sont interdits.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments existants ou à créer.

Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre V **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**
ZONES NATURELLES OU
FORESTIERES

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les remblais sont interdits en zones inondables ;
2. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

Article 2 - N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis dans la zone, exceptés dans les Espaces Naturels Sensibles et dans l'emprise inondable de la Moselle ou de l'Altbach, à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à l'exploitation forestière ;
2. Les agrandissements, les modifications et les extensions* des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination à condition de respecter les règles d'implantation, d'emprise au sol* et de hauteur* édictées aux articles 6-N, 7-N, 8-N, 9-N et 10-N ;
3. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur* et d'aspect édictées aux articles 10-N et 11-N ;

DANS LA ZONE NJ UNIQUEMENT

4. Les nouvelles constructions à condition de respecter les règles d'implantation, d'emprise au sol* et de hauteur* édictées aux articles 6-N, 7-N, 8-N, 9-N et 10-N.

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public

ACCES*

1. La création d'accès* individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation ;

2. Concernant les accès* admis 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.

Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution ;
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier doivent préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation qui le nécessite est assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de
 - de 15 mètres par rapport à l'alignement* de la RD64 ou de la RD64a ;
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies* ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas
 - aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;
 - aux équipements publics et d'intérêt collectif qui s'implantent soit à l'alignement* soit avec un recul minimal de 1 mètre ;
 - aux installations techniques liées à l'exploitation des réseaux qui s'implantent soit à l'alignement* soit avec un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 7 - N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade* ;
2. Toute construction ou installation doit être édifée soit sur limite séparative*, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives* ;

DANS LA ZONE NJ UNIQUEMENT

3. Toute construction ou installation doit être édifée soit sur limite séparative*, soit en respectant une distance minimale de 0,5 mètres ;

RECU PAR RAPPORT AUX BERGERS DES AUX COURS D'EAU ET FOSSES ET AUX LISIERES FORESTIERES

4. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 7 mètres des berges des cours d'eau et fossés existants ;
5. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'implantation d'au moins 30 mètres par rapport aux lisières forestières ;

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique et aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 8 - N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DE LA ZONE NJ

1. Sur une même propriété, les constructions doivent respecter un recul maximum de 20 mètres les unes par rapport aux autres.

Article 9 - N - Emprise au sol* des constructions

1. L'extension* des constructions principales existantes ne doit pas excéder 40% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU ;
2. L'emprise au sol* maximum des constructions principales est limitée à 200m² ;
3. L'emprise au sol* cumulée des annexes* est limitée à 100 m² ;

DANS LA ZONE NJ UNIQUEMENT

4. Sur une même unité foncière*, l'emprise au sol* cumulée des constructions est limitée à 25 m².

Article 10 - N – Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur* maximale des constructions est limitée à 8 m hors-tout ;

DANS LA ZONE NJ UNIQUEMENT

3. La hauteur* maximale des constructions est limitée à 4 mètres hors-tout ;

CLOTURES

4. La hauteur* maximale des clôtures est de 2 m mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;
5. La hauteur* des murs aveugles ou des murs de soubassement est limitée à 1 mètre ;

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions* limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

CLOTURES

1. Les murs pleins sont interdits ;

Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.