

Règlement



PLUi arrêté le 28 novembre 2024

PLUi approuvé le 26 février 2026

PLUi 2nd arrêt le 20 mars 2025

PLUi
PAYS DU SAINTOIS

A handwritten signature in black ink.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Dispositions générales.....	3
Dispositions communes à toutes les zones	23
Dispositions relatives aux zones urbaines	45
Zone UA.....	55
Zone UB.....	72
Zone UC.....	86
Zone UD.....	98
Zone UE	110
Zone UJ	123
Dispositions relatives aux zones à urbaniser	135
Zone AU – Secteur AU	136
Zone AU – Secteur AUE.....	149
Zone 2AU	161
Dispositions relatives aux zones agricoles.....	175
Zone A.....	176
Dispositions relatives aux zones naturelles.....	197
Zone N	198
Annexes	217
Annexe n°1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	218
Annexe n°2 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER POUR LES HAIES VIVES.....	222
Annexe n°3 LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE	230

Dispositions générales

I. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Pour l'application du règlement, le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Santois est subdivisé en plusieurs zones et secteurs :

Zone urbaine (U) :

UA : Zones de centralités urbaines ou villageoises

- UA 1 : secteurs de centre-bourg
- UA 2 : secteurs de centres historiques des villages

UB : habitat individuel

UC : habitat collectif

UD : châteaux, grandes demeures et villas

UE : activités, équipements, services et grands commerces

Zone à urbaniser (AU et 2AU) :

AU : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (court et moyen terme)

AUE : zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou d'activité (court et moyen terme)

2AU : réserves foncières (zones à urbaniser sur le long terme)

Zone Agricole (A) :

A : espaces agricoles

- Ap : secteurs agricoles paysagers
- Av : secteurs des constructions agricoles implantées en cœur de village
- A stecal (As) : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées au sein de la zone A

Zone Naturelle (N)

N : ensemble des espaces naturels n'étant pas identifiés dans les sous-secteurs suivants

- Nc : secteurs naturels de carrières
- Nf : secteurs naturels forestiers
- Nj : secteurs naturels de jardins en cœur de bourgs
- NI : secteurs naturels réservés aux loisirs et aux activités touristiques
- NI stecal (NIs) : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité en zones naturelles réservées aux loisirs et aux activités touristiques

À chacune de ces zones délimitées au plan de zonage, s'applique un règlement défini dans les dispositions communes à toutes les zones et dans les dispositions spécifiques à chacune des zones.

Le règlement comprend également des annexes précisant la liste des emplacements réservés, des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ainsi que des éléments de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur.

II. COMPOSITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (plans de zonage)

La partie graphique du règlement comprend plusieurs éléments :

- Limites de zones et de secteurs
- Emplacements réservés
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :
 - Espaces verts protégés
 - Zones humides à protéger
 - Arbres remarquables
- Éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur.
- Marges de recul de long des voies

III. DISPOSITIONS AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces périmètres doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

IV. LES ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLUi 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.

V. LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition règlementaires contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires du présent règlement et sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

VI. TERRAINS ISSUS DE LA DIVISION D'UNE OPERATION 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.

VII. LEXIQUE

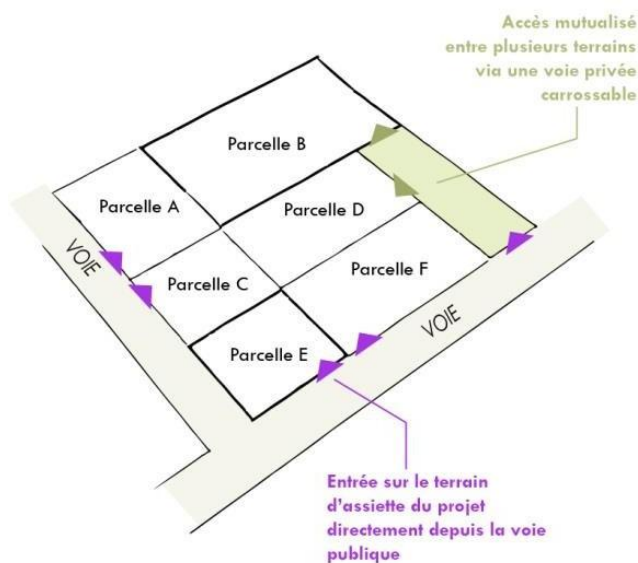
Les définitions surmontées d'un « * » sont issues du lexique national de l'urbanisme.

Abri de Jardin

Construction en rez-de-chaussée de faible emprise au sol, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité. Ils peuvent être démontables ou non, avec ou sans fondations. Les abris de jardin sont considérés comme des annexes.

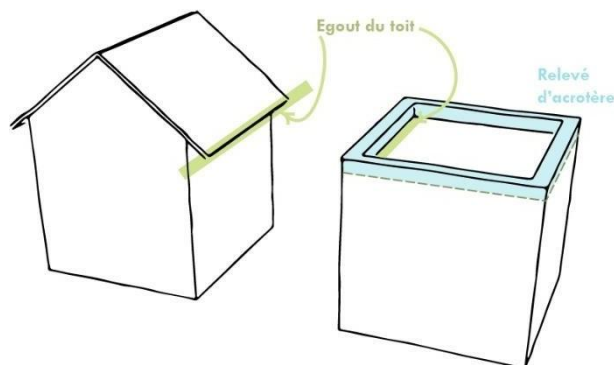
Accès

L'accès est une ouverture sur la voie, qui peut comporter un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, généralement constituée d'un muret, située en bordure des toitures terrasses ou à faible pente et permettant la réalisation des relevés d'étanchéité.

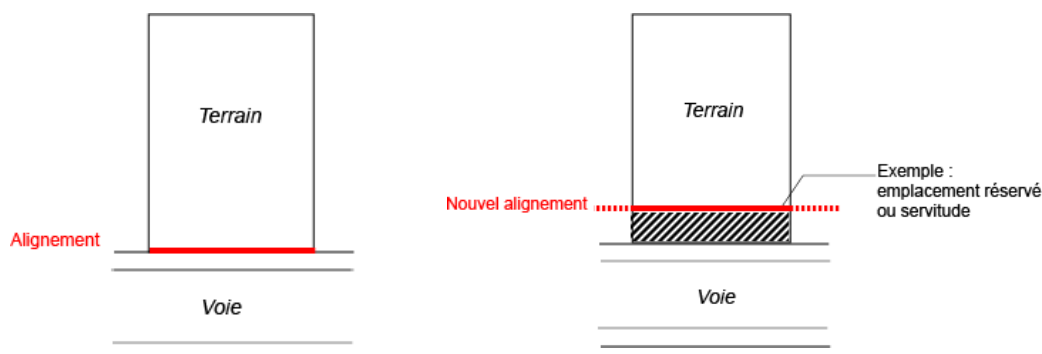
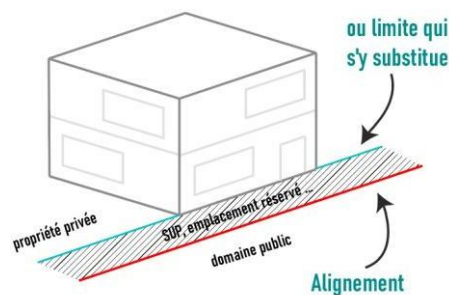


Affouillement et exhaussement du sol

Modification (excavation ou élévation) du niveau du sol par déblai ou remblai de terrain qui peut faire l'objet d'une autorisation en fonction de sa superficie, sa hauteur ou sa profondeur.

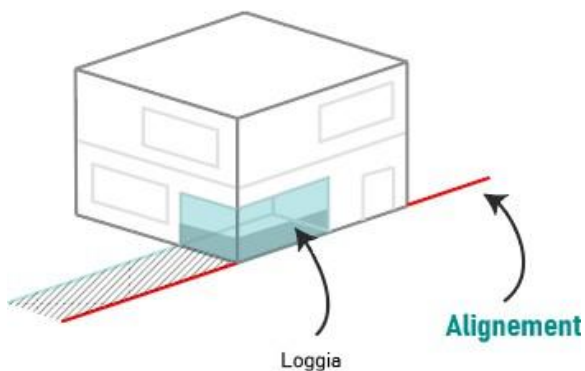
Alignement

L'alignement est la limite du domaine public ou privé ou d'emprise publique au droit des propriétés riveraines. L'alignement de la voie à prendre en compte est celui projeté s'il existe un emplacement réservé.

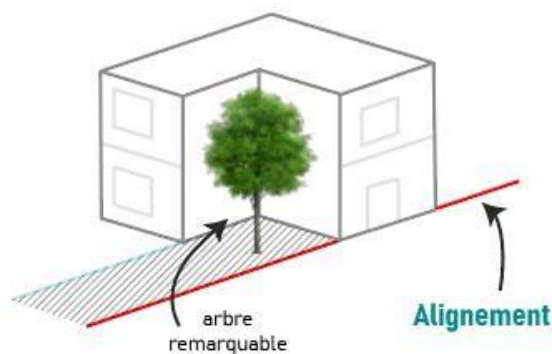


Lorsqu'une règle d'implantation à l'alignement est définie, il est possible d'y déroger pour :

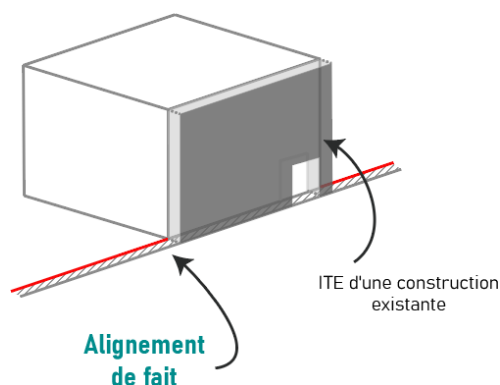
- Des raisons d'architecture (loggias, création d'un porche, renforcement de la perception d'un rythme de façade, etc.) ;



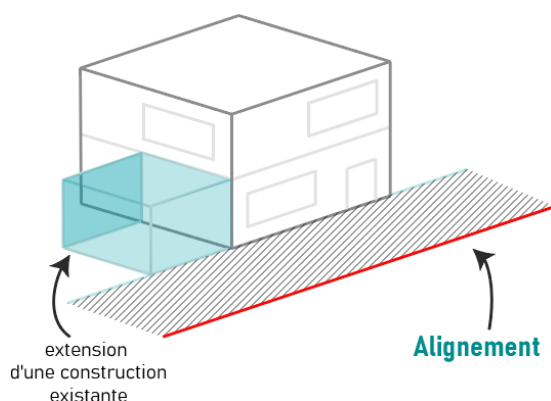
- La mise en valeur d'un espace public ;
- Des raisons de sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- Assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;



- Permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.



- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

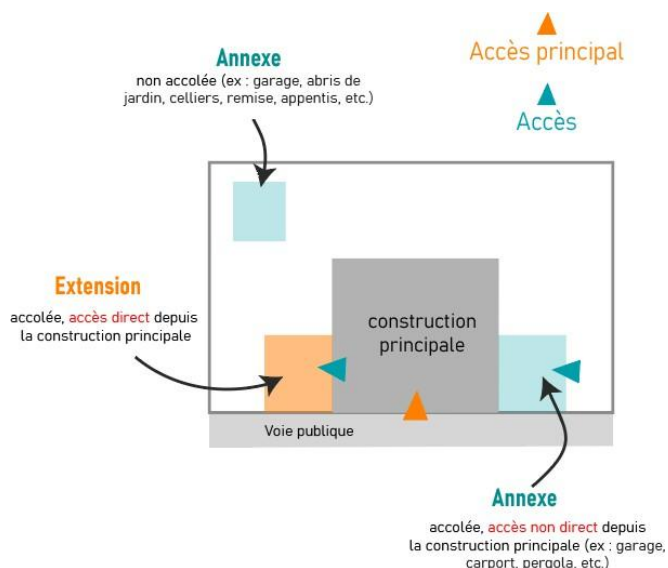


Alignement de fait

Assimilable à la notion de front bâti, l'alignement de fait est un alignement continu de façades implantées de façon homogène. Il peut être implanté à l'alignement de la voie ou en retrait de celle-ci.

Annexe*

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à 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. L'annexe a la même destination que la construction principale.



Arbre à grand, moyen, et petit développement

Arbre à grand développement :

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte. (Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à grand développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, une circonférence de 30-35 centimètres.).

Arbre à moyen développement :

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte. (Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à moyen développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, une circonférence de 30-35 centimètres).

Arbre à petit développement

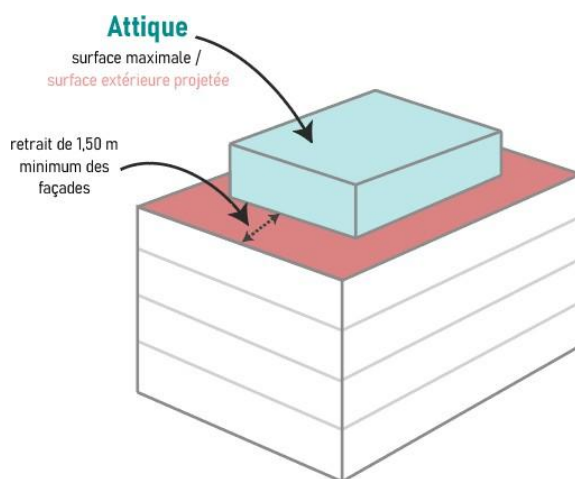
Espèce d'arbre dont la hauteur est inférieure à 8 mètres à l'âge adulte.

Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure plus de 1 mètre 80 de hauteur.

Attique

L'attique ou comble en attique est le dernier niveau placé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs. Ce niveau est disposé en retrait de 1,50 mètre minimum de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter un pourcentage maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau plein (au droit des façades). Les balcons ou autres éléments en excroissance ne sont pas pris en compte pour déterminer la façade.



Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux et/ou d'apporter une vue.

Bâtiment*

Construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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*

Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale. L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

Clôture

Dispositif permettant de diviser ou de délimiter un espace ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. La clôture peut clore un espace au sein d'une propriété, entre deux propriétés ou entre une propriété et le domaine public.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

Continuité visuelle du bâti

Front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments (principaux ou annexes), soit par des clôtures. Les clôtures à dominantes végétales n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie.

Défrichement

Toute opération volontaire ou involontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, quelle que soit la nature de l'acte :

- défrichement direct : coupe rase des arbres sans régénération et changement d'affectation du sol ;
- défrichement indirect (installation d'un camping, parking, golf, pâturage incontrôlé, ...).

Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Élément de façade

On définit par élément de façade toute partie de façade soit en décrochement d'au moins de 80 cm par rapport à une autre partie de façade, soit formant un angle avec une autre partie de façade.

La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel du fond voisin en limite séparative au droit de cet élément, jusqu'au point le plus haut de cet élément.

Emplacement réservé

Pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

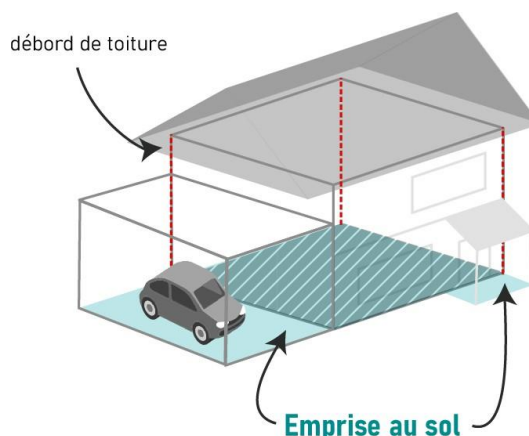
En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise au sol*

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

Sont également exclus :

- les piscines non couvertes ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur à partir du terrain naturel ;
- les terrasses, plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge de 0,60 mètre ;
- les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel avant terrassement.



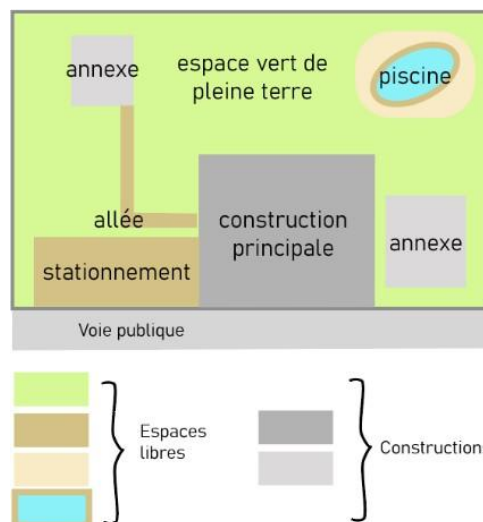
Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Encadrement des baies

Elément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Espace libre (de construction)

Espaces non occupés par une ou des constructions, constitutive(s) d'emprise au sol. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol, ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).



Espaces verts de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres* ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces sont majoritairement d'un seul tenant. En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet.

L'intégralité de la surface des espaces verts de pleine terre est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des quatre strates de végétation (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des saisons.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermiques et des cuves de récupération des eaux de pluie.

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régionale et qui représentent donc un intérêt écologique.

Extension*

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

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. Elles peuvent comporter des éléments en saillie (balcon) ou en creux (loggia).

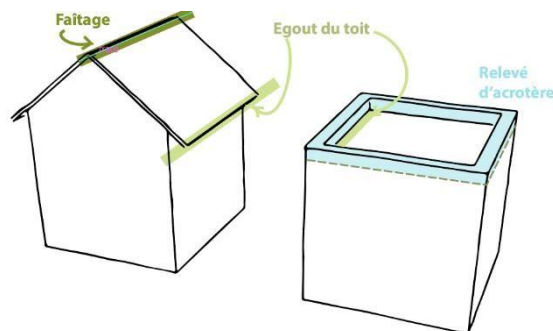
Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Flamande en pointe de diamant

Une flamande en pointe de diamant désigne une verrière en forme de pointe de diamant ménagée dans le toit, pour éclairer la partie centrale.

Faîtage

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



Fosse / Noue

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé pour collecter provisoirement les eaux de ruissellement, en assurer le stockage et l'évacuation (via un trop-plein, évaporation ou infiltration). Il existe plusieurs types de noues en fonction des conditions d'infiltration dans le sol (noue infiltrante, noue de tamponnage ou encore noue mixte).



Noue infiltrante (Source : Architecture & Climat)



Noue à évacuation superficielle. Le sol est très peu perméable. Les eaux de pluie sont évacuées à débit régulier vers un exutoire via un orifice au pied de la noue. Cet orifice doit être très régulièrement entretenu pour éviter toute obstruction (Source : Architecture & Climat)

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle.

Gabarit*

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.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Haie (en clôture)

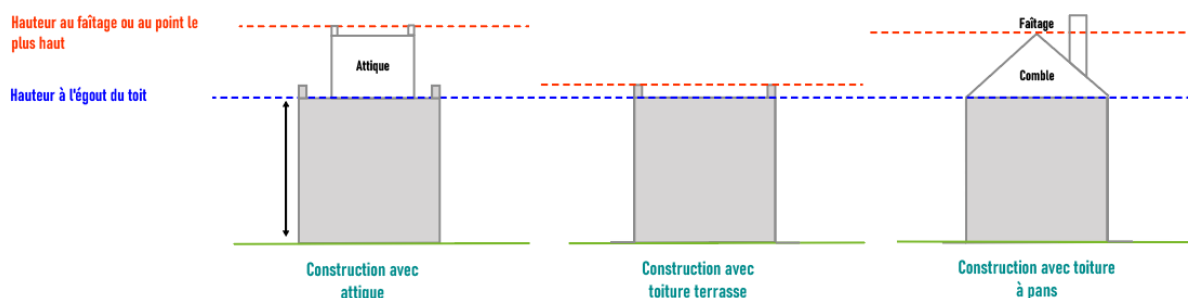
Une haie plantée en clôture est une structure végétale linéaire, qui sera essentiellement composée d'arbustes dont la distance de plantation entre deux spécimens sera comprise entre 0,30 et 1,20 mètre. Elle pourra également être agrémentée d'arbres, arbrisseaux et autres plantes.

Hauteur totale*

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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels (installations techniques) de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs, etc.

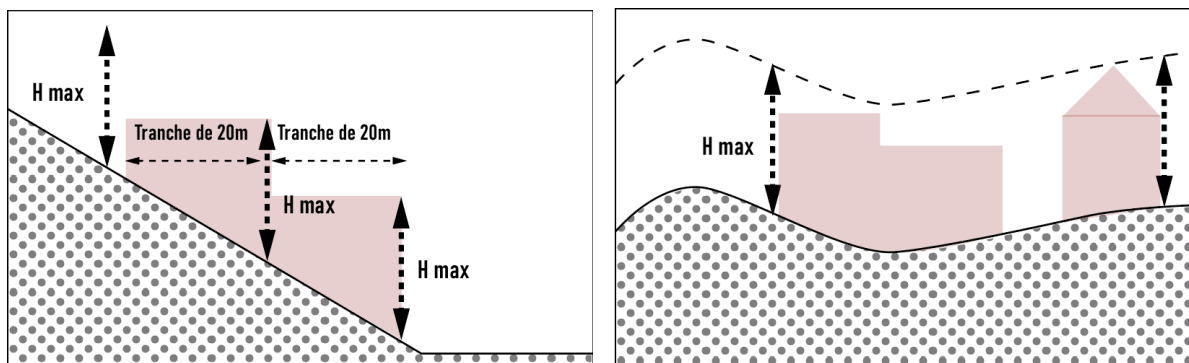
Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faîtage.

Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.



Cas des terrains en pente

En cas de terrain dont la pente est supérieure à 10%, la hauteur totale des constructions est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction. Les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement. Si la longueur du bâtiment excède 20 mètres, celle-ci est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée à chaque extrémité de ces divisions.

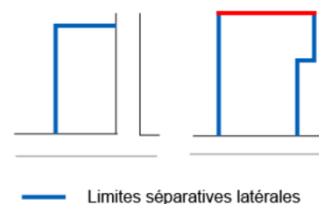


Limites séparatives*

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 peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites séparatives latérales

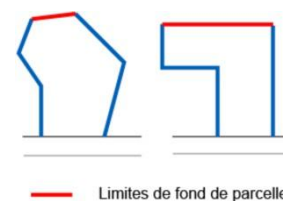
Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).



Limites de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



Local accessoire*

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Local technique

Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des *installations techniques**... En revanche,

les abris à vélos et les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des *constructions annexes**.

Logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de la présente définition sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

[...]

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

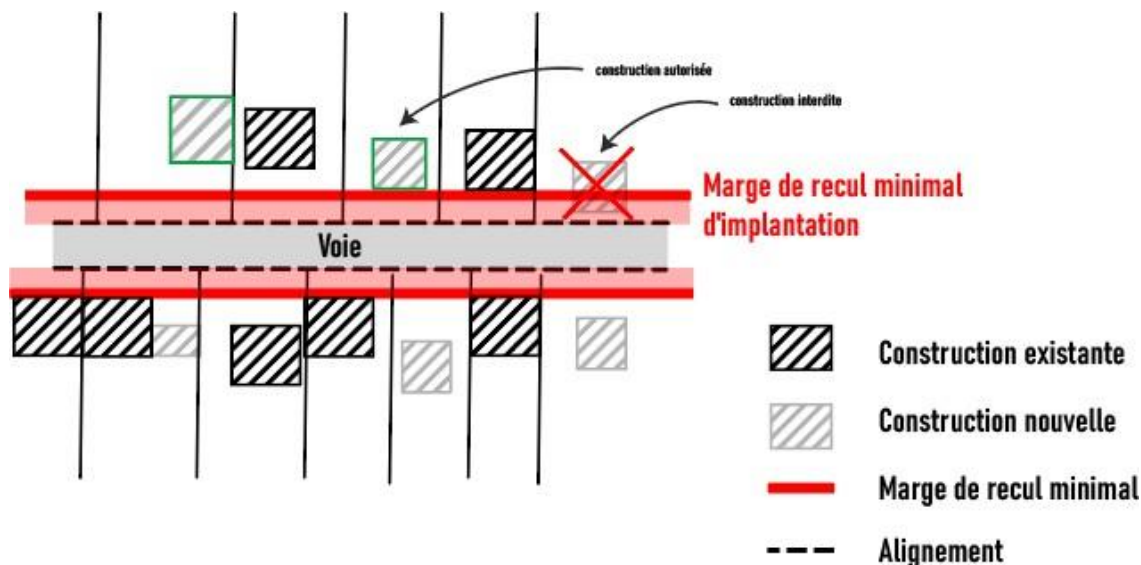
6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Lucarne pendante dite « Gerbière »

Une lucarne pendante dite gerbière est une lucarne qui s'inscrit dans le prolongement vertical du mur de la façade. Elle est ainsi située très bas, sa partie inférieure se trouvant plus bas que l'égout de la toiture.

Marge de recul

Distance minimale, fixée par le règlement, séparant la construction de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer. Le recul se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie ou de l'emprise publique, en tout point de la façade de la construction. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions peuvent s'implanter.



Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont les matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction, comme par exemple :

- > Isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.),
- > Mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.),
- > Panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.),
- > Matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges), par exemple.

Modénature

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

Mur bahut

Mur maçonné de faible hauteur (inférieure ou égale à 80 cm) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie

Mur pignon

Mur perpendiculaire à la façade principale.

Mutualisation

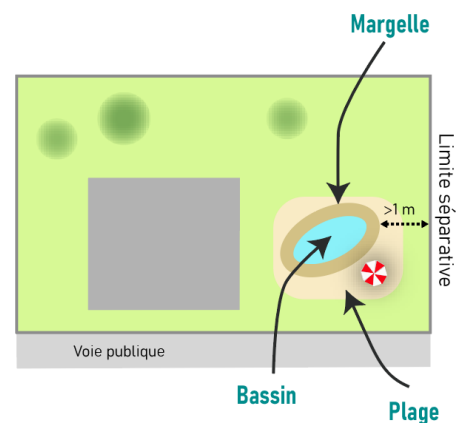
La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations de construction et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations de construction et/ ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès communs) avec une gestion unique.

Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble peut concerner une demande de permis groupé sur plusieurs propriétés, un permis d'aménager par lotissement, une ZAC (zone d'aménagement concerté), une AFU (association foncière urbaine), du moment que cela concerne l'ensemble du secteur sur lequel le PLUi impose l'aménagement d'ensemble.

Piscine

Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle comprend un bassin, entouré ou non d'une margelle et d'une plage. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou, si celle-ci n'est pas apparente, le bord extérieur du bassin. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul imposé vis-à-vis des limites séparatives.



Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Propriété / unité foncière

Lot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

N.B. : Deux propriétés appartenant à un même propriétaire situées de part et d'autre d'une voie publique constituent deux unités foncières distinctes.

Réhabilitation

Opération visant à réutiliser une construction existante ou à réaliser des réparations (réfection de toiture, ravalement, consolidation des façades, etc...), avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de ses caractéristiques architecturales majeures (volumétrie, structures et éléments porteurs)

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles. La conservation d'un élément d'un immeuble et son intégration, après la démolition du gros œuvre d'origine, dans une nouvelle construction (par exemple : une façade qui serait conservée et derrière laquelle serait édifiée une nouvelle construction) ne relève pas d'une opération de réhabilitation mais d'une opération de démolition reconstruction.

Rue principale

Voie publique ou privée qui dessert la construction.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

Saillie fermée

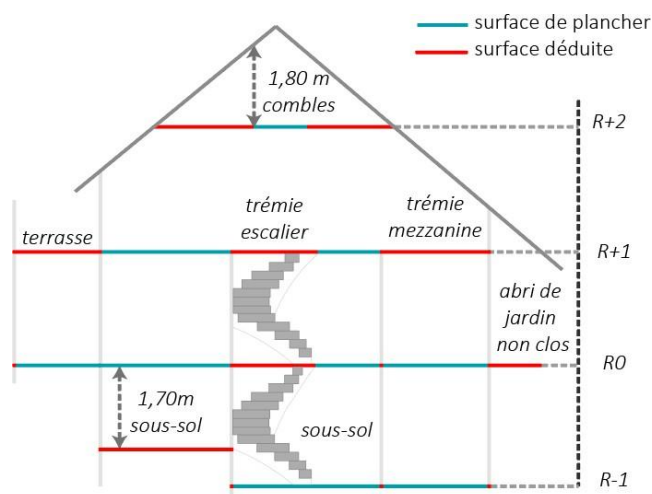
Les saillies fermées sont des avants corps totalement clos pouvant comporter des baies, comme des oriels ou Bow-windows.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (extrait du Code de l'urbanisme) :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Terrain naturel

Etat général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (cf. définition « hauteur totale »).

Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à une toiture recouverte de végétation (sédums, graminées, vivaces, arbustes, ...).

Tour de volet

Le « tour de volet » est la bande de terrain, souvent aménagée, située entre l'usoir et la façade de la construction. Il présente les prolongements de la maison : escaliers, entrées de cave, abreuvoirs, bancs, sols pavés.

Usoir

L'usoir est la portion de terrain situé entre les alignements de façades des constructions et la voirie. Historiquement, l'usoir est dédié à l'activité communautaire du village. Le plus fréquemment de domanialité publique, il a parfois été englobé dans l'espace privé des propriétés attenantes.



*Usoir engazonné à Housséville, source : Citadia
Conseil*

Véranda

Galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc...

Voies ou emprises publiques*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant, les usoirs.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public (exemples : parc, place...).

Au sein des voies publiques, on distinguera les voies ouvertes à la circulation automobile et les chemins doux ou voies cyclables, non ouverts à la circulation automobile.

** définition issue du lexique national de l'urbanisme*



1

**Dispositions communes à
toutes les zones**

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destinations et sous-destinations

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destinations. Les articles 1.1 et 1.2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de les définir plus précisément

APRÈS L'ARRÊTÉ DU 22 MARS 2023 MODIFIANT LA DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS	
5 destinations	23 sous-destinations
 1 Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
 2 Habitation	Logement Hébergement
 3 Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service avec l'accueil d'une clientèle Hôtels Autre hébergement touristique Cinéma
 4 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 Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
 5 Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage par le symbole , est susceptible d'être autorisé à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- et que ce changement de destination fasse l'objet :
 - en zone agricole, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF),
 - en zone naturelle, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

L'ensemble des destinations et sous-destinations sont autorisées au changement de destination dans le cadre de ce repérage.

Contraintes liées aux inondations et aux ruissellements

> Communes concernées par un PPRI ou PSS

La communauté de communes du Pays du Saintois est concernée par la présence du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) Rivière Madon, qui impacte les communes de Ceintrey, Haroué, Xirocourt, Voinémont et Lemainville. Approuvé le 31 mai 2011, ce plan définit des périmètres de protection limitant les types de construction pouvant être réalisées dans les zones sujettes au risque. Le territoire est également concerné par un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la rivière Moselle approuvé par décret le 10 septembre 1956 et valant aujourd'hui Plan de Prévention des Risques. Plusieurs communes du Pays du Saintois sont concernées par ce PSS : Benney, Saint-Remimont, Neuville-sur-Moselle, Rville-devant-Bayon, Mangonville, Bainville-aux-Miroirs et Griport.

Dans ces secteurs repérés au plan de zonage, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation et du Plan des Surfaces Submersibles.

> Communes concernées par l'AZI ou des secteurs à risque et non concernées par un PPRI/PSS

D'autres zones sont soumises au risque d'inondation, définies par l'Atlas des Zones Inondables (AZI), qui ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues des rivières Madon et Moselle. Les communes du territoire concernées par la présence de ce risque qui ne sont pas prises en compte par le PPRI ou le PSS sont les suivantes : Affracourt, Autrey, Bralleville, Gerbécourt-et-Haplemont, Jevoncourt, Ormes-et-Ville, Vaudeville, Vaudigny. A ces communes identifiées par l'AZI, vient s'ajouter les communes de Diarville et de Gugney qui sont également fortement soumises aux aléas inondation.

> Communes concernées par un risque de remontées de nappes

Pour tous les secteurs concernés par un risque fort à très fort d'inondation par remontées de nappes, les caves et sous-sols sont interdits.

> Commune de Griport, secteur concerné par la prescription graphique « secteur risque inondation »

Au sein des secteurs identifiés par la prescription graphique , les occupations et utilisations des sols admises dans la zone (en support graphique) seront conditionnées aux règles cumulatives suivantes :

- Que les constructions ne comportent pas de sous-sol,
- Que le niveau le plus bas pouvant accueillir des biens et des personnes soit situé au minimum à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Contraintes liées au retrait-gonflement des sols argileux

La Communauté de Communes du Pays du Saintois est soumise aux risques de retrait-gonflement des sols argileux (sécheresse/réhydratation des sols) représentés aux annexes du PLUi.

Le Décret du 23/05/2019 précise l'obligation pour les terrains situés en zone d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de réaliser une étude géotechnique. Ainsi, pour toute nouvelle zone d'urbanisation d'habitation individuelle projetée, une étude géotechnique est requise selon l'arrêté du 22 juillet 2020 détaillant le contenu des études géotechniques.

L'étude fixera des prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants.

Contraintes liées aux mouvements de terrain localisés

Le territoire est concerné localement par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités souterraines. Par ailleurs, d'autres aléas de mouvements de terrain tels que les chutes de bloc et les glissements de terrain et phénomènes d'érosion sont localisés sur le territoire.

Les secteurs concernés sont identifiés dans l'annexe du PLUi.

Au sein des secteurs urbains et ouverts à l'urbanisation soumis à ces risques, il est préconisé la réalisation d'une étude géotechnique mesurant le risque. Tout aménagement ne devra pas augmenter la vulnérabilité du secteur vis-à-vis de l'aléa.

L'étude fixera des prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants

Archéologie préventive

La DRAC de la Grand Est - site de Metz (Service régional de l'archéologie) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du Code du patrimoine. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Pour rappel, l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales de l'autorisation d'urbanisme, par le maire, lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la DRAC de la région Grand Est - site de Metz (Service régional de l'archéologie, site de Metz) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du Code du patrimoine.

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

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

1) lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n° SGAR 2003-330 en date du 31 juillet 2003 (cf. pièce-jointe) :

- les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- les projets de zones d'aménagement concerté,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

2) quelle que soit leur surface :

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

L'article L 425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations ».

Autres dispositions législatives et réglementaires :

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du Code pénal.

Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du Code du patrimoine et de l'article L 332- 6 du Code de l'urbanisme.

Carte archéologique nationale

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz). »

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul au titre de la « *Loi Barnier* » (Article L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) inscrite au règlement graphique par le symbole , toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception des extensions des constructions existantes. Cette marge de recul constitue un minimum absolu.

Hors agglomération, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal par rapport aux voies départementales. Celui-ci sera défini après consultation du service compétent dans le cadre de la demande d'urbanisme.

Toutefois, il existe des dérogations prévues au code de l'urbanisme relatifs aux dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale dans les constructions.

Sa mise en œuvre devra être adaptée au mode constructif et respecter les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment tout en veillant à une bonne intégration avec le bâti environnant.

Implantation des constructions à proximité des milieux forestiers

Eviter les constructions dans un rayon de 30m autour des milieux forestiers du territoire afin de préserver les espaces de lisières.

Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* ». Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments du patrimoine bâti à « *mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer* ».

Il s'agit des éléments de patrimoine bâti à préserver dits « surfaciques » entourés au plan de zonage par le symbole  et les éléments bâtis protégés dits « ponctuels » repérés au plan de zonage par le symbole .

La démolition du patrimoine bâti repéré au titre du Code de l'urbanisme :

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repéré sur le règlement graphique, est interdite sauf :

- en cas de péril imminent,
- pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

Les travaux du patrimoine bâti repéré au titre du Code de l'urbanisme (restauration / transformation) :

Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

L'ensemble des détails architecturaux seront maintenus. La restauration et la transformation sera réalisée dans le respect de l'architecture, des matériaux, et de la mise en œuvre d'origine qu'il s'agisse des pentes et des pans de toiture, des façades ou de l'aspect des matériaux utilisés.

Ces prescriptions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions applicables à chaque zone en termes de « *qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* » (article 4). Ce sont les prescriptions les plus restrictives qui s'appliquent.

Les caractéristiques des maisons de village ou fermes lorraines recensées et identifiées au règlement graphique de ces constructions (source : CAUE 54) :

- *Cohabitation dans un même volume bâti du logement, de la grange, de l'étable/écurie*
- *Bâti mitoyen des deux côtés et présentant un volume important*
- *Toit à deux pans en tuiles de terre cuite, à faible pente, avec débord et gouttière sur rue*
- *Souche de cheminée maçonnée*
- *Présence d'une flamande, verrière ménagée dans le toit, pour éclairer la partie centrale*
- *Présence d'un usoir, espace non clos d'usage privé entre façade et rue*
- *Murs en moellons de pierre hourdés à la chaux et enduits*
- *Soubassement en pierre de taille fréquent*
- *Façade bien ordonnancée, marquée par des fenêtres et portes alignées et une grande porte de grange*
- *Encadrements en pierre des fenêtres et portes, l'encadrement de la porte du logement est parfois sculpté*
- *Portes en bois, fenêtres en bois plus hautes que large à deux battants, avec petit-bois et volets battants en bois*

Les caractéristiques des grandes demeures et villas recensées et identifiées au règlement graphique de ces constructions (source : CAUE 54) :

- *Bâti en retrait par rapport à l'alignement de la rue, entouré d'un jardin clos*
- *Architecture souvent conçue « sur mesure » pour un bâti unique*
- *Toiture de forme simple ou complexe, avec souvent lucarnes et souches de cheminées*
- *Combles aménagés lorsque la pente du toit le permet*
- *Façades ordonnancées (fenêtres et portes alignées, effets de symétrie)*
- *Encadrements en pierre ou en brique des portes et des fenêtres,*
- *Ornements de façades variés : corniches, lambrequins, soubassements, balcons et ferronneries, chaîne d'angle, modénatures d'enduit...*
- *Ornements intérieurs fréquents*
- *Portes en bois, fenêtres en bois plus hautes que larges à deux battants avec petits-bois, avec volets bois, persiennes, volets roulants bois avec coffre intérieur*

Les toitures du patrimoine bâti repéré au titre du Code de l'urbanisme :

Forme et pente :

- Les formes et pentes de toiture existantes (toitures à deux pans, à faible pente, avec débord et gouttière sur rue) ainsi que les coyaux lorsqu'ils présentent un intérêt architectural notable seront maintenues notamment en cas de surélévation ;
- La modification des toitures pour isolation (surélévation) est autorisée ;
- Les toitures terrasses sont interdites sur les extensions des grandes demeures et villas recensées. Elles sont autorisées pour les extensions des maisons de village ou fermes lorraines si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine ;
- Les débords de toiture, lorsqu'ils existent, seront maintenus, ainsi que les chevrons ou aisseliers en bois peint.

Cheminées anciennes :

- Les souches de cheminée anciennes maçonnées et leur modénature seront maintenues.

Éléments de décor des toitures (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins) :

- Les éléments de décor de toiture existants seront maintenus et restaurés.

Lucarnes et châssis de toit :

- Les lucarnes existantes seront maintenues et restaurées dans les matériaux, les dimensions et les proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture ;
- La création de lucarnes nouvelles est interdite sauf à compléter une composition existante.

Éléments techniques de toiture :

- Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être le moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ;
- Pour les maisons de village ou fermes lorraines, les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils soient installés en ligne de bord à bord de la toiture et positionnés au plus près du faîtage ou de l'égout de la toiture. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Les panneaux solaires sont interdits sur les toitures et façades des constructions principales des grandes demeures et villas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être posés sur les toitures des constructions secondaires, des annexes ou dans les jardins à condition d'être non visibles depuis l'espace public.

Gouttières, chéneaux et descentes d'eau :

- Les chéneaux apparents, les gouttières pendantes et les descentes devront être en zinc ou d'aspect zinc.

Les façades du patrimoine bâti repéré au titre du Code de l'urbanisme :

Modification des façades et ouvertures :

- Les modifications des façades sont autorisées si elles vont dans le sens d'une mise en valeur de la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient ;

- La composition d'ensemble sera bien ordonnancée, dans le respect de la composition traditionnelle : fenêtres et portes alignées, fenêtres plus hautes que larges, grande porte de grange pour les maisons de village lorrain / fenêtres et portes alignées et effets de symétrie pour les grandes demeures et villas. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ;



*Exemple de composition de façade d'une maison de village lorrain –
source : CAUE 54*

- Les ouvertures anciennes conserveront leurs dimensions existantes, sauf à rétablir une ouverture modifiée dans ses dispositions antérieures.

Matériaux, enduits et couleurs :

- Les façades seront protégées par un enduit couvrant (de préférence à la chaux) ou à pierre vue en fonction des caractéristiques architecturales de la construction.
- Les façades pourront être ravivées d'un lait de chaux coloré reprenant les teintes locales. Pour les constructions du XXe siècle, des enduits composés en partie de ciment prompt pourront également être admis.

Ornements de façade

- L'ensemble des éléments de modénature des façades (corniche, bandeau, pilastres, chaînages d'angle, moulurations diverses, etc.) devront être préservés et restaurés à l'identique.

Isolation par l'extérieur :

- L'isolation par l'intérieur sera privilégiée, afin de préserver l'architecture des façades. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades principales et sur les éléments ponctuels repérés, et sera autorisée en pignon ou sur les façades secondaires si elle permet une mise en valeur de la construction ;
- Les bardages en PVC ou en matériaux composites sont interdits.

Les usoirs, clôtures sur rue et emprise publique :

Usoirs :

- Les usoirs, lorsqu'ils sont situés sur l'emprise privée, ne devront pas être revêtus d'un sol imperméable (type goudron). Les espaces devront être au maximum engazonnés, s'ils ne sont pas réservés aux accès des véhicules ou engins agricoles ;
- Seuls les accès, tours de volets et caniveaux peuvent être minéralisés à l'aide de granulats, pavés ou de dallages en pierre locale.

Clôtures et emprises publiques :

- Les murs en pierre existants lorsqu'ils existent seront restaurés à l'identique avec des mortiers et enduits à la chaux naturelle et au sable ;
- Les clôtures anciennes constituées de murs bahuts surmontés de grilles seront également préservées ;

- Les clôtures et les bardages en PVC ou en matériaux composites sont interdits ;
- La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être autorisée pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte piétonne.

Les extensions et annexes du patrimoine bâti repéré au titre du Code de l'urbanisme :

- Les extensions et annexes des maisons de village ou fermes lorraines implantées en façade sont interdites ;
- Les extensions et annexes des grandes demeures et villas visibles de la rue principale sont interdites.
- Les extensions ou annexes autorisées devront rester dans un gabarit inférieur à la construction ancienne et être en cohérence architecturale avec celle-ci, en termes de dessin des façades, de matériaux et de couleurs.

Les arbres remarquables au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tout abattage d'arbres remarquables repérés au plan de zonage par le symbole , est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

Tout abattage d'arbres identifiés au plan de zonage doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité, d'essences locales et en proximité du sujet abattu.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 10 mètres autour du pied de l'arbre identifié afin d'assurer la protection du système racinaire. Les extensions d'habitations existantes dans le périmètre de 10 mètres autour du pied de l'arbre identifié sont autorisées dans la mesure où elles ne réduisent pas la distance entre la construction et l'arbre protégé.

Les vergers au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tout verger identifié au plan de zonage par le symbole , doit être préservé.

Tout arrachage du verger ou d'un élément du verger est interdit sauf exceptions :

- > L'entretien nécessitant l'enlèvement de bois morts et de chablis ;
- > Un état phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

Les alignements d'arbres et haies au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les alignements d'arbres et haies figurant au plan de zonage par le symbole , sont à conserver, ou le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres et arbustes à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- > Création d'accès, notamment pour assurer la fonctionnalité agricole ;
- > Travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé), notamment liés à la présence de réseaux ;

> Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, la solution retenue doit être celle du moindre impact. Pour ce faire, les mesures compensatoires suivantes devront être prises en compte :

- > Une replantation dans des proportions identiques : linéaire supérieur ou à minima équivalent ;
- > Un intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- > Un choix d'essences végétales locales et diversifiées adaptées au changement climatique ;
- > Une replantation à proximité du lieu d'arrachage : compensation et protection des sols localement.

Un espace de protection minimal de 3 mètres de part et d'autre de l'alignement d'arbres ou haies est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'assurer la protection du système racinaire.

Tout projet de suppression d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Les boisements des espaces agricoles au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les boisements (bosquets, haies, arbres hors forêt) des espaces agricoles, recensés au plan de zonage

par le symbole , sont à conserver pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer le boisement arrivé à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émonde et de têtards) et les actions obligatoires au titre d'autres réglementations, liées notamment aux servitudes (exemples : servitudes l4 ligne à haute tension, l3 passage de réseau de gaz, etc.).

Les constructions et leurs extensions, les installations, aménagements sont interdits au sein des bosquets. En lisière de ces boisements, un espace de protection de 3 mètres est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'éviter le risque de suppression de tout ou partie des bosquets.

Les espaces paysagers protégés : les cœurs d'îlot et les pâquis au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les cœurs d'îlot, identifiés au plan de zonage par le symbole  et les pâquis, par le symbole

, doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.

Sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage, les éléments suivants :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 10 m² d'emprise au sol ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
- Les clôtures ajourées.

Les piscines y sont interdites.

Tout abattage d'arbre est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et des personnes. Les abattages doivent être suivis d'une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre abattu.

Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

Les zones humides au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'inventaire des zones humides avérées a été réalisé à l'échelle communale. Ainsi, les zones humides avérées, c'est-à-dire les zones humides remarquables du SDAGE, les habitats humides localisés dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et le site du Conservatoire des Espaces Naturels, ainsi que les zones humides identifiées dans le cadre de l'expertise dédiée repérées

au plan de zonage par le symbole , sont strictement protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle écologique.

De plus, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être affinés en phase opérationnelle (sondages complémentaires pour une délimitation plus fine des zones humides à réaliser pendant la période d'octobre à mai). En cas de détermination d'une zone humide avérée, dans le cadre des sondages complémentaires réalisés en phase opérationnelle, la séquence Eviter-Réduire-Compenser s'applique, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones humides avérées ainsi précisées, sont interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception :
 - De ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
 - Des serres-tunnels et des tunnels agricoles ;
 - De la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ;
- Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels ;
- L'imperméabilisation totale ou partielle du sol.

Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

Par ailleurs, les actions de restauration et d'entretien permettant la mise en valeur des zones humides sont encouragées.

De plus, dans ces secteurs, seules sont autorisées les clôtures perméables, garantissant la circulation de la petite faune.

Les mares au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 mètres à partir du haut de la berge des marres

repérées au plan de zonage par le symbole . Les extensions d'habitations déjà présentes dans un rayon inférieur à 10 m autour des mares, sont autorisées dans la mesure où elles ne réduisent pas la distance à la mare de la construction.

Tout comblement ou remblaiement de mare est strictement interdit. Les affouillements de sols et les exhaussements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

- Réhabilitation et entretien écologique de la mare afin de restaurer ou d'améliorer les fonctionnalités écologiques ;
- Travaux permettant d'assurer la défense incendie ;
- Aménagements assurant la lutte contre les inondations.

Cours d'eau et ripisylves au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Les cours d'eau ainsi que les ripisylves associées, identifiés au plan de zonage par le symbole , doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments, est interdit.

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Nota : Toute tranche commencée est due.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent document doit être arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cas de la division d'un bâtiment en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Pour la destination habitation, les extensions inférieures à 20m² ;
- En zone UA : les extensions ne créant pas de nouveau logement.

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage par le symbole , devra justifier, dans le dossier de demande d'autorisation, que les besoins en stationnement générés par l'opération sont pris en compte de manière suffisante et adaptée, afin d'éviter tout report significatif du stationnement sur le domaine public ou les voies privées ouvertes à la circulation.

Exceptions :

En cas d'impossibilité* d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même (Art. L151-33 du Code de l'urbanisme) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 300 mètres environ. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme

adéquate sera requise ;

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

** Il s'agit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques (tenant par exemple à la nature du sous-sol : pente excessive, présence de vestiges archéologiques, etc.)*

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<u>Dans les zones UA et Av</u> : 2 places minimum par logement créé. <u>Dans les zones UB, UC, UD, AU, As et Ap</u> : Logement créé de moins de 150 m² : 2 places de stationnement extérieures minimum. Logement créé de 150 m² et plus : 2 places de stationnement extérieures minimum + une troisième place intérieure ou extérieure. Ces règles s'appliquent aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUI en cas d'augmentation de plus de 20% de la surface de plancher du bâtiment.
	Hébergement	1 place pour 10 places en hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerce ≤ 200 m² de surface de vente : non réglementé. Commerce > 200 m² de surface de vente : 1 place par tranche complète de 100 m² au-delà de 200 m²
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Stationnement des vélos

Le En sus des normes minimales inscrites ci-dessous, le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation), notamment, édicte des dispositions concernant les caractéristiques des places à réaliser (décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos).

La création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (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.

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

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 
<u>Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement</u>		
Habitation	Logement	Pour un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) il est demandé : • 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ; • 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. L'offre de stationnement vélo devra être scindée dans le cas d'entrées multiples. En complément du stationnement couvert et sécurisé (intérieur et/ou extérieur), une offre de stationnement extérieure de courte durée sera réalisée au profit des résidents et des visiteurs.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques le stationnement vélo devra être égal à au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. Sera privilégiée la création de places de stationnement en extérieur à proximité immédiate de(s) point(s) d'entrée (distance inférieure à 30 mètres). Les équipements de stationnement devront être couverts.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Pour les bâtiments accueillant un service public, le stationnement vélo devra être égal à au moins : • 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment ;

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales	
<u>Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement</u>			
	publiques et assimilés	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.	Sera privilégiée la création de places de stationnement en extérieur à proximité immédiate de(s) point(s) d'entrée (distance inférieure à 30 mètres). Les équipements de stationnement devront être couverts.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail le stationnement vélo devra être égal à au moins 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.	L'offre de stationnement vélo devra être scindée dans le cas d'entrées multiples. En complément du stationnement couvert et sécurisé (intérieur et/ou extérieur), une offre de stationnement extérieure de courte durée sera réalisée au profit des employés et des visiteurs.
	Bureau		

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 
Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux		
Habitation	Logement	Pour un ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) il est demandé 1 emplacement par logement.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques le stationnement vélo devra être égal à au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pour les bâtiments accueillant un service public, le stationnement vélo devra être égal à au moins : • 10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment ; • 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 
<u>Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</u>		
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail le stationnement vélo devra être égal à au moins 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
	Bureau	L'offre de stationnement vélo devra être scindée dans le cas d'entrées multiples. En complément du stationnement couvert et sécurisé (intérieur et/ou extérieur), une offre de stationnement extérieure de courte durée sera réalisée au profit des employés et des visiteurs.

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales 
<u>Pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</u>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, le stationnement vélo devra être égal à au moins : • 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14) ;

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales	
<u>Pour les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</u>			
	Bureau	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14).	



2

Dispositions relatives aux zones urbaines

Zone UA

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
UA	UA1 : centres- bourgs (Vézelize, Tantonville) UA2 : centres de villages	Centralités urbaines ou villageoises du territoire. Elles sont caractérisées par des morphologies urbaines plus denses que dans les autres tissus, avec des maisons traditionnelles lorraines implantées généralement à l'alignement des usoirs ou des voies, et le plus souvent mitoyennes entre elles, de manière à former des alignements bâtis continus. Pour les centralités les plus conséquentes (Vézelize, Tantonville, Diarville, Haroué, ou Roville-devant-Bayon par exemple), elles disposent d'une certaine mixité de fonctions : habitat, commerces ou équipements. Ces zones sont également caractérisées par la présence de bâti ancien, présentant un caractère patrimonial. Au sein des zones UA, deux secteurs sont distingués : • Les secteurs UA1 correspondant aux centres-bourgs de Vézelize et de Tantonville, disposant d'une plus forte densité, notamment par des hauteurs de bâti plus conséquentes ; • Les secteurs UA2 correspondant aux centres de l'ensemble des villages du Pays du Santois.

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UA1	Autorisation UA2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	Autorisé sous condition : - d'extension ou de mise aux normes de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi - de nouvelles constructions agricoles si elles constituent un local commercial destiné à la vente des produits et s'il ne s'agit pas d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
	Exploitation forestière	Non	
Habitation	Logement	Oui	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Dans les zones UA1 localisées à Vézelise : Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 1000 m² par création de nouveau commerce ou d'extension de commerce existant à la date d'approbation du PLUi. Dans les zones UA1 localisées dans les autres communes : Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300 m².	Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300 m². Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de 20 % de surface de vente supplémentaire.

		Les extensions des commerces existants sont autorisées dans la limite de 20 % de surface de vente supplémentaire.	
	Restauration	Oui	
	Commerce de gros	Non	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui	
	Hôtels	Oui	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation UA1	Autorisation UA2
	Autre hébergement touristique	Oui	
	Cinéma	Oui	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	
	Salles d'art et de spectacles	Oui	
	Équipements sportifs	Oui	
	Lieu de culte	Oui	
	Autres équipements recevant du public	Oui	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous conditions : les extensions des industries existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes.	
	Entrepôt	Autorisé sous conditions : - d'extension d'un entrepôt existant, - de nouvelles constructions d'entrepôt à usage de stationnement dimensionnées pour l'accueil de véhicules légers dans la limite de 5 places par unité foncière, - de nouvelles constructions si elles sont liées à une activité déjà existante sur l'unité foncière	
	Bureau	Oui	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui	
	Centre de congrès et d'exposition	Oui	

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- l'ouverture de carrières ;
- toute activité générant nuisances, bruits, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

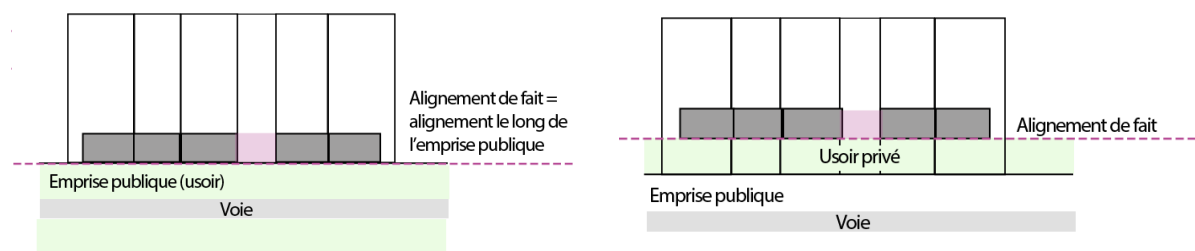
Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti. Les usoirs situés sur l'emprise privée devront rester libres de toute construction. Dans ce cas, les constructions s'implanteront à l'alignement de l'usoir.



En l'absence d'alignement de fait, les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction doit s'aligner selon cette implantation dominante, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document graphique, les constructions doivent s'implanter selon l'indication graphique.

Annexes :

- Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale ou avec un recul supérieur.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées

le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

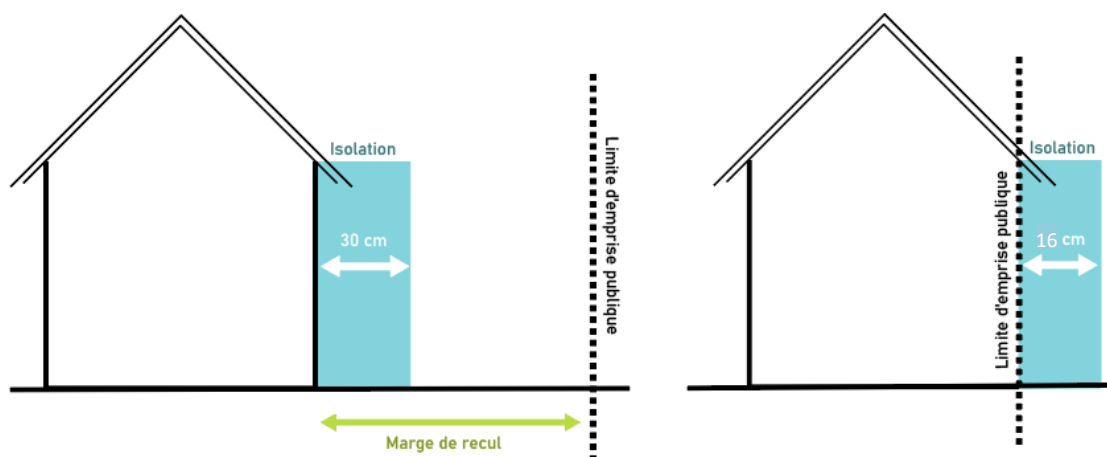
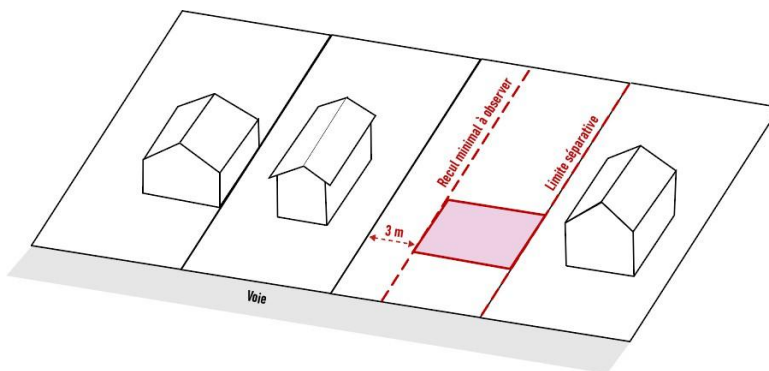


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait vis-à-vis des limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins 3 mètres doit être observée vis-à-vis de la limite séparative.



Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

Non réglementé pour les constructions principales.

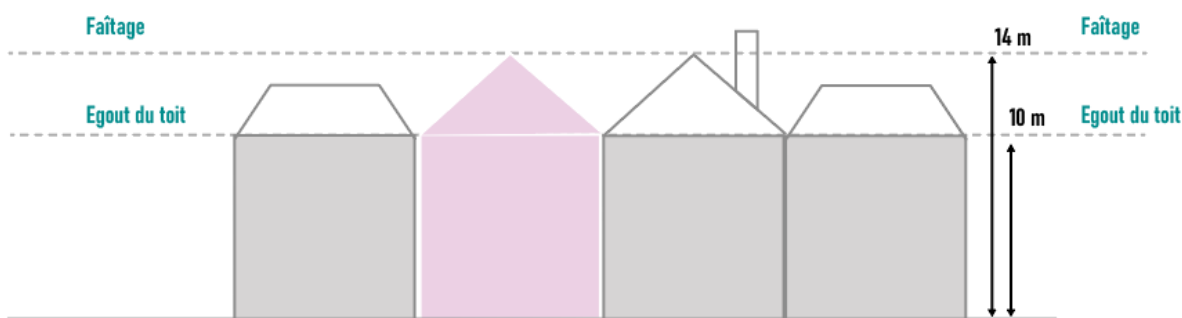
Annexes :

- Ne sont autorisées que deux annexes maximum par unité foncière (hors piscine), et dont l'emprise au sol totale ne doit pas excéder 40 m² (hors piscine).

3.5 Hauteur des constructions

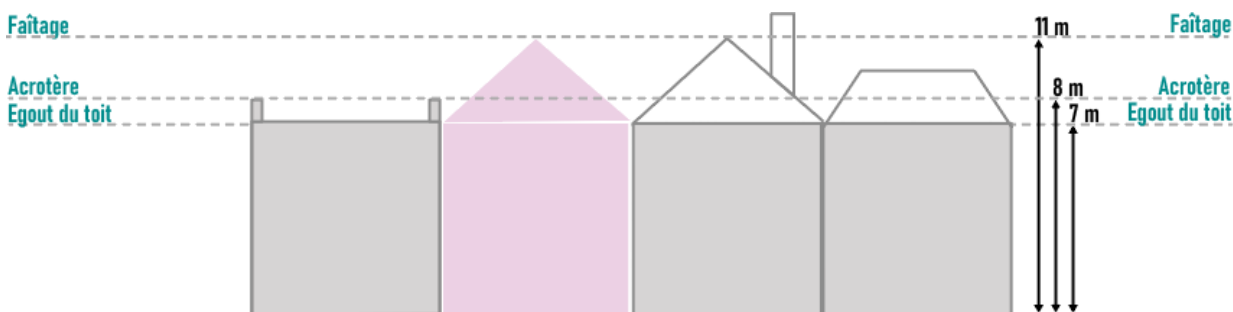
En secteur UA1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage ou au point le plus haut (hors édifices techniques).



En secteur UA2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut (hors édifices techniques).

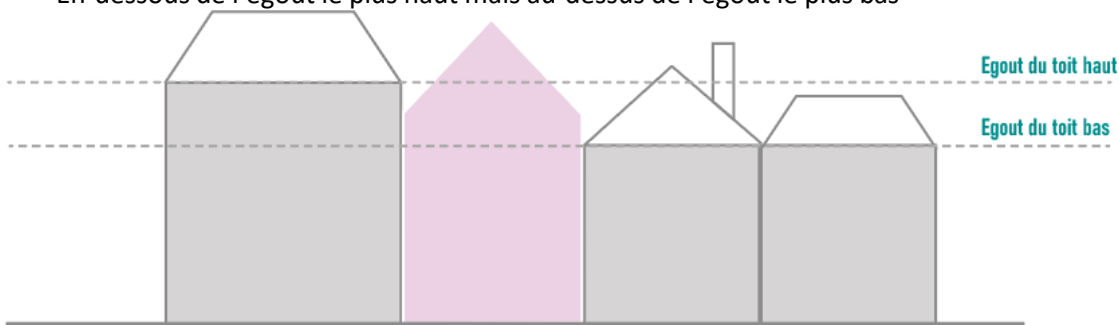


En secteurs UA1 et UA2 :

La hauteur des constructions devra se référer aux constructions avoisinantes, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En cas de constructions mitoyennes de hauteurs différentes, il conviendra que l'égout de toit de la construction nouvelle s'aligne soit :

- A égale hauteur d'un des égouts voisins ;
- En-dessous de l'égout le plus haut mais au-dessus de l'égout le plus bas



Annexes :

- Dans tout secteur, la hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout sans dépassement de la hauteur de la construction principale.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture, peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Couleurs et aspects :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles de couleur rouge à brun ou des tuiles identiques à celles qui existent. Pour les nouvelles constructions isolées, les toitures seront constituées de tuiles terre cuite traditionnelle de couleur rouge à brun ;
- Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière de couleurs et d'aspects de la toiture.

Caractéristiques des pans de toitures :

- Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à deux pans.

Exception : Les toitures de chaque corps de bâtiments pourront comprendre un seul pan si ce dernier est visible depuis la rue. Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent comprendre un seul pan.

Faîtage :

- Le faîtage devra être orienté dans le sens de la rue.

Ouvertures :

- Tout type d'excroissance à la toiture est interdit : chien assis, lucarne...

Exception : Les ouvertures telles que les fenêtres de toit, les flamandes en pointe de diamant, les lucarnes pendantes dites « *Gerbières* », ou les puits de lumières, sont autorisées.

Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :

Traitement des façades :

- Les façades devront être enduites d'un ton sable local. Les bandes d'une teinte différente sont interdites. Le blanc est interdit ;
- Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chaînages d'angle doivent

être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement devra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade.

Eléments visibles depuis la rue :

- Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être camouflés ;
- Les paraboles et les caissons de volets roulants sont interdits.

Portes charretières :

- Le murement devra respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à la façade existante ;
- Toute destruction de porte charretière est interdite.

Ouvertures :

- Dans le cas de nouvelles constructions, la ou les façades sur la rue principale seront composées de baies plus hautes que larges (en respectant un rapport largeur sur hauteur de 2/3 avec une tolérance de plus ou moins 20%) ;
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux portes d'entrée ;
 - aux portes de service ;
 - aux portes de garage ;
 - aux vitrines des commerces et services.
- Dans le cas de constructions déjà existantes pour la ou les façades donnant sur la rue principale, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Saillies et retrait en façade sur rue :

- Les éléments architecturaux en surplomb sur le domaine public sont interdits, à l'exception des éléments de faible emprise de type marquises et sous réserve de sécurité publique ;
- Les saillies de balcons et les retraits de façade d'un étage sur l'autre sont interdits pour les façades visibles depuis la rue principale.

Exception : Une façade intérieure sur un plan unique pourra se situer en retrait de la porte charretière selon un recul minimum mentionné ci-dessus.

Voir exemple ci-contre :

**Clôtures :***En limite du domaine public et des voies privées de desserte :*

- Hauteur maximale : 2 mètres ;
- La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.

En limite séparative :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces

équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.

Zone UB

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
UB	<i>La zone ne possède pas de secteurs</i>	Zones d'habitat pavillonnaire. <i>Ces zones correspondent à des tissus d'habitat récent, marqués par une plus faible densité de constructions que dans les centres-bourgs ou de villages. Les constructions y sont implantées généralement au centre des parcelles, avec une distance vis-à-vis des voies ou des espaces publics, ainsi que des limites séparatives.</i>

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition : - d'extension ou de mise aux normes de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi ; - de nouvelles constructions agricoles si elles constituent un local commercial destiné à la vente des produits et s'il ne s'agit pas d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300 m ² . Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire.
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels	Oui
	Autre hébergement touristique	Non
	Cinéma	Oui

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous conditions : les extensions des industries existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes.
	Entrepôt	Autorisé sous conditions : - d'extension d'un entrepôt existant ; - de nouvelles constructions d'entrepôt à usage de stationnement dimensionnées pour l'accueil de véhicules légers dans la limite de 5 places par unité foncière ; - de nouvelles constructions si elles sont liées à une activité déjà existante sur l'unité foncière.
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières ;
- toute activité générant nuisances, bruits, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile. Au-delà de ce recul de 5m obligatoire, la façade devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- les projets d'extension (si l'extension n'est pas plus en dérogation que la construction existante) et de surélévation ;
- les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale dans les constructions énoncés au sein des dispositions communes à toutes les zones.

Annexes :

- Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale ou avec un recul supérieur.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

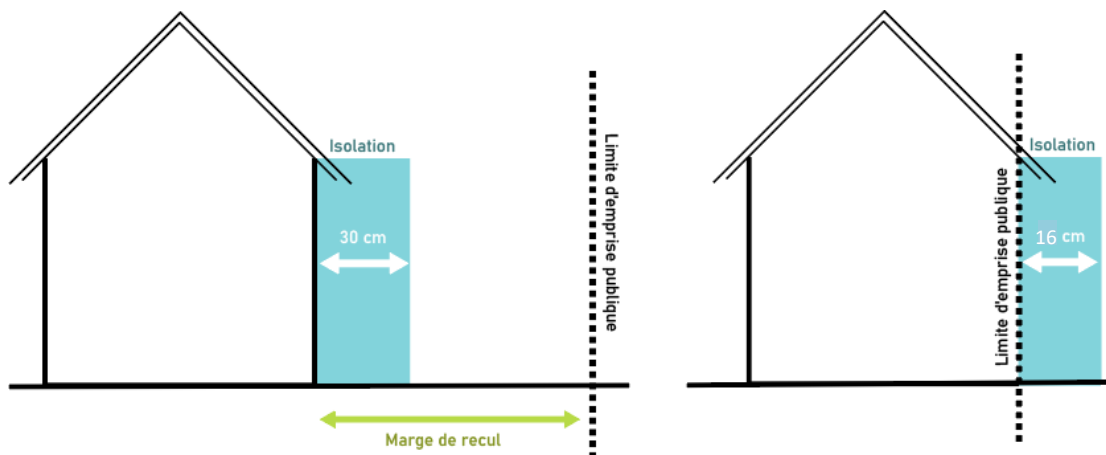
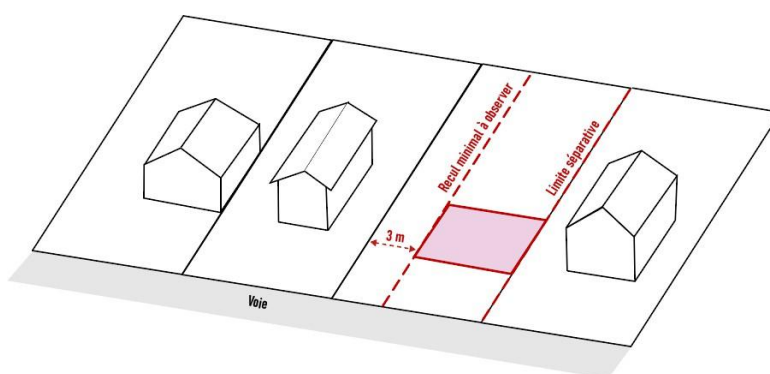


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait vis-à-vis des limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins 3 mètres doit être observée vis-à-vis de la limite séparative.



Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

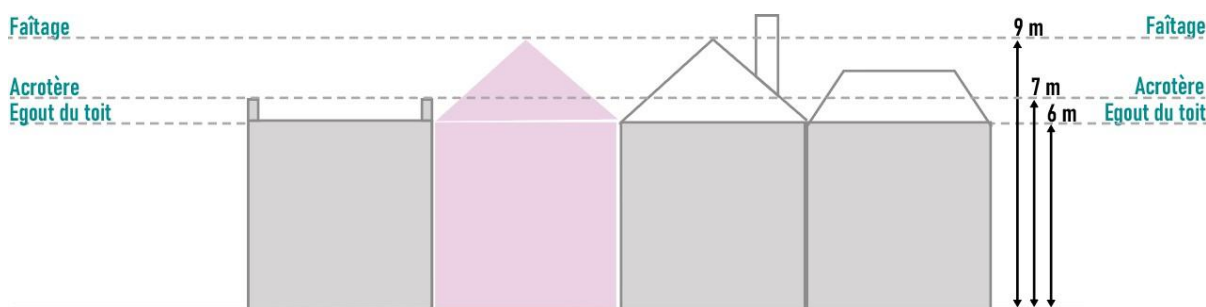
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions principales.

Annexes :

- Ne sont autorisées que deux annexes maximum par unité foncière (hors piscine), et dont l'emprise au sol totale ne devra pas excéder 40 m² (hors piscine).

3.6 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère d'une toiture terrasse et 9 mètres au faîtage (hors édicules techniques et souches de cheminées).



Annexes :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout sans dépassement de la hauteur de la construction principale.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Couleurs et aspects :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles. Les toitures des constructions isolées seront d'aspect tuile ;
- Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière d'aspects de la toiture.

Caractéristiques des pans de toitures :

Non règlementé.

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas règlementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération des eaux pluviales.

Faîtage :

- Le faîtage devra être orienté dans le sens de la rue.

Panneaux photovoltaïques :

- Les panneaux solaires devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :

Traitement des façades :

- Les façades devront être enduites d'un ton sable local (le gris clair est autorisé). Les bandes d'une teinte différente sont interdites ;
- Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chainages d'angle doivent être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement pourra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées.

Ouvertures :

- Dans le cas d'une nouvelle construction, ou la création d'une nouvelle ouverture sur une construction existante, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Clôtures :

En limite du domaine public et des voies privées de desserte :

- Hauteur maximale : 2 mètres ;
- La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.

En limite séparative :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local (le gris clair est autorisé) en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Uniquement pour les unités foncières de plus de 300 m² :

- Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans

les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.

Zone UC

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
UC	La zone ne possède pas de secteurs	Habitat collectif. Ces zones englobent des constructions d'habitat collectif caractérisées par des hauteurs variées, (de R+1 à R+5), des implantations distantes des voies et des limites séparatives et la présence d'espaces verts généreux les entourant.

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300 m ² . Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLUI sont autorisées dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire.
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels	Oui
	Autre hébergement touristique	Non
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous conditions : les extensions des industries existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes.
	Entrepôt	Autorisé sous conditions : - d'extension d'un entrepôt existant ; - de nouvelles constructions d'entrepôt à usage de stationnement dimensionnées pour l'accueil de véhicules légers dans la limite de 5 places par unité foncière ; - de nouvelles constructions si elles sont liées à une activité déjà existante sur l'unité foncière.
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- l'ouverture de carrières ;
- toute activité générant nuisances, bruits, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

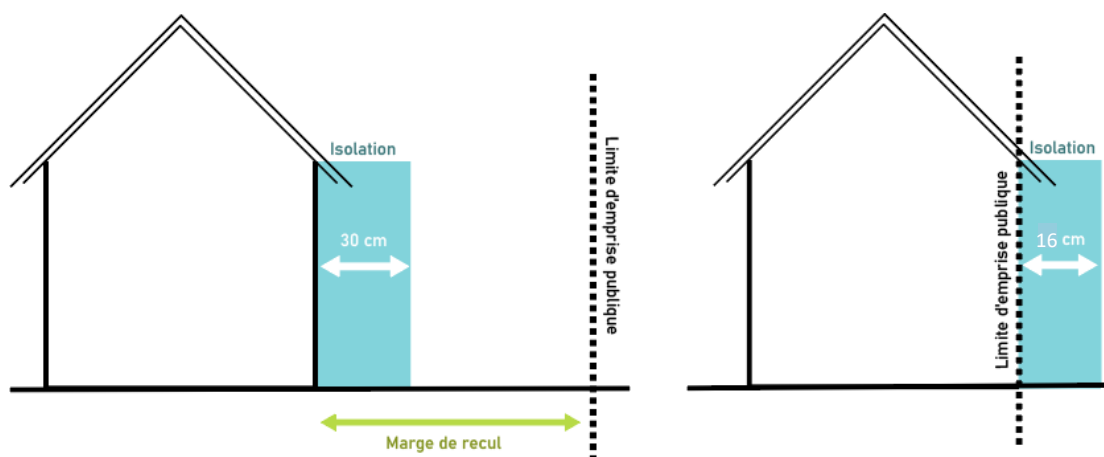
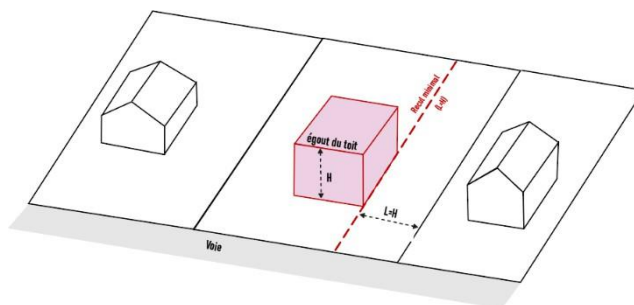


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de la limite ($L=H$).



Annexes :

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé.

3.4 Emprise au sol

Non règlementé.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout (hors édicules techniques et souches de cheminées).

Annexes :

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,50 m hors tout sans dépassement de la hauteur de la construction principale.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Couleurs et aspects :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles. Les toitures des constructions isolées seront d'aspect tuile ;
- Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière d'aspects de la toiture.

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas réglementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;

- Récupération des eaux pluviales.

Faîtage :

- Le faîtage devra être orienté dans le sens de la rue.

Panneaux photovoltaïques :

- Les panneaux devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :*Traitement des façades :*

- Les façades devront être enduites d'un ton sable local (le gris clair est autorisé). Les bandes d'une teinte différentes sont interdites. Le blanc pur est interdit ;
- Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chainages d'angle doivent être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement pourra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade ;
- Les façades aspect bois sont autorisées.

Ouvertures :

- Dans le cas d'une nouvelle construction, ou la création d'une nouvelle ouverture sur une construction existante, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Clôtures :*En limite du domaine public et des voies privées de desserte :*

- Hauteur maximale : 2 mètres ;
- La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.

En limite séparative :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local (le gris clair est autorisé) en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes

environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Uniquement pour les unités foncières de plus de 300 m² :

- Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces

équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.

Zone UD

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
UD	La zone ne possède pas de secteurs	Grandes demeures. <i>Il s'agit de grandes propriétés historiques, présentant un fort caractère patrimonial (château, manoir, maison de maître, par exemple). Elles sont généralement implantées au sein de grands parcs arborés ou paysagers.</i>

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300 m ² . Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLUI sont autorisées dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire.
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels	Oui
	Autre hébergement touristique	Oui
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- l'ouverture de carrières ;
- toute activité générant nuisances, bruits, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect

extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

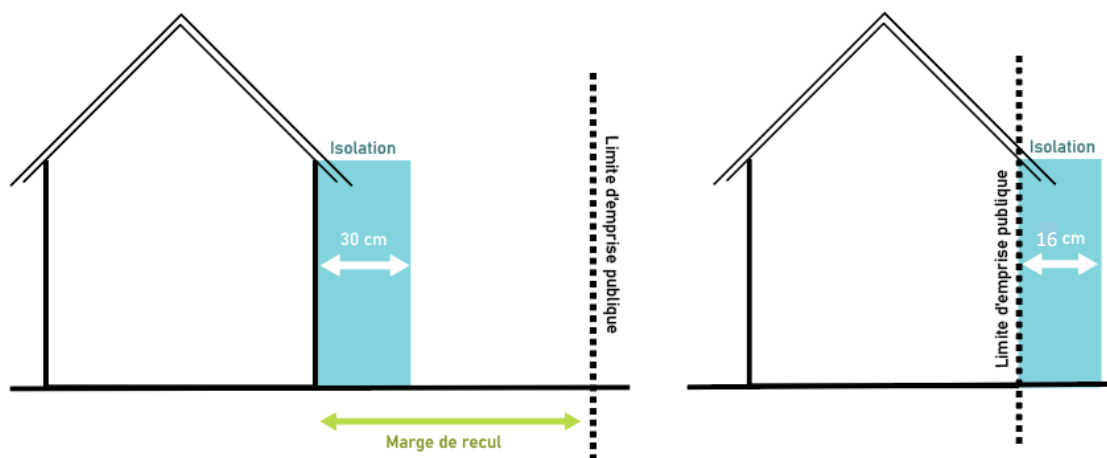


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.4 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.5 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de l'unité foncière.

3.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Couleurs et aspects :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles de couleur rouge à brun ou des tuiles identiques à celles qui existent. Pour les nouvelles constructions isolées, les toitures seront constituées de tuiles terre cuite traditionnelle de couleur rouge à brun ;
- Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière de couleurs et d'aspects de la toiture.

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas règlementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération des eaux pluviales.

Faîtage :

- Le faîtage devra être orienté dans le sens de la rue.

Panneaux photovoltaïques :

- Les panneaux solaires devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :

Traitement des façades :

- Les façades devront être enduites d'un ton sable local. Les bandes d'une teinte différente sont interdites. Le blanc est interdit ;
- Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chaînages d'angle doivent être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement devra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade.

Éléments visibles depuis la rue :

- Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être camouflés ;
- Les paraboles et les caissons de volets roulants sont interdits.

Portes charretières :

- Le murement devra respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la façade existante ;
- Toute destruction de porte charretière est interdite.

Ouvertures :

- Dans le cas de nouvelles constructions, la ou les façades sur la rue principale seront composées de baies plus hautes que larges (en respectant un rapport largeur sur hauteur de 2/3 avec une tolérance de plus ou moins 20%) ;
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux portes d'entrée ;
 - aux portes de service ;
 - aux portes de garage ;
 - aux vitrines des commerces et services
- Dans le cas de constructions déjà existantes pour la ou les façades donnant sur la rue principale, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Clôtures :

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâti ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Uniquement pour les unités foncières de plus de 300 m² :

- Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau,

l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.

Zone UE

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
UE	<i>La zone ne possède pas de secteurs</i>	Activités mixtes, équipements. <i>Ces zones englobent les espaces accueillant des activités ou des équipements, ou destinées à en accueillir.</i>

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions : - que l'habitation soit exclusivement destinée à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ; - un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale.
	Hébergement	Non
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300 m ² . Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLUI sont autorisées dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire.
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autre hébergement touristique	Non
	Cinéma	Oui

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- l'ouverture de carrières.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- les projets d'extension (si l'extension n'est pas plus en dérogation que la construction existante) et de surélévation.

Annexes :

- Les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

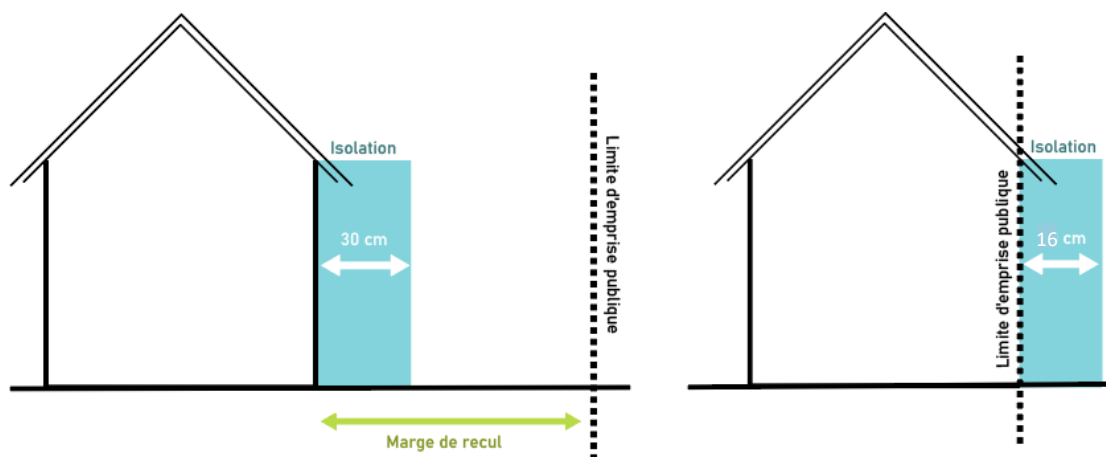
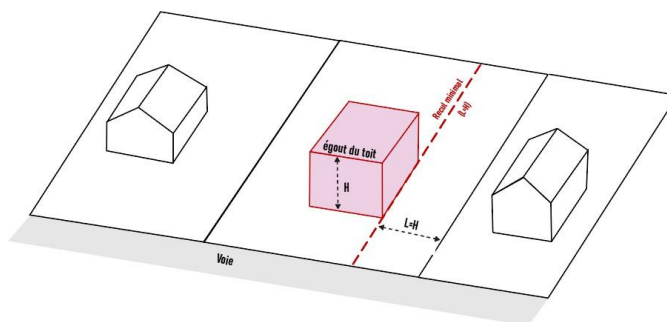


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de la limite ($L=H$).



Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout (hors édifices techniques et souches de cheminées).

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas réglementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération des eaux pluviales.

Façades :

- L'aménagement de devanture d'activité économique doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :

- Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements :

- Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités ;
- La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment ;
- Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Exception : Les couleurs vives de l'identité visuelle de l'enseigne pourront être employées sur la façade principale dans une limite de surface de 20% de la façade.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

Clôtures :

En limite du domaine public et des voies privées de desserte :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

En limite séparative :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Composition des clôtures :

- Les clôtures pourront être constituées :
 - D'une maçonnerie ;
 - De pierres sèches ;
 - D'un dispositif à clairevoie, éventuellement soutenu par un mur bahut ;
 - D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie.
- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local (le gris clair est autorisé) en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 *Traitement des espaces libres*

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 *Part minimale de surfaces non imperméabilisées*

Uniquement pour les unités foncières de plus de 300 m² :

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 35 à la page 37.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 37 à la page 42.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être

conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.

Zone UJ

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
UJ	La zone ne possède pas de secteurs	Jardins. Ces zones correspondent à des jardins situés en profondeur des parcelles, destinés à être protégés des nouvelles constructions en vue de la protection des cœurs d'îlots verts. Elles peuvent néanmoins accueillir les différentes annexes visant au confort ou à l'agrément des jardins et des propriétés.

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions : • qu'il s'agisse d'annexes des constructions principales sur l'unité foncière.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hôtels	
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- l'ouverture de carrières ;
- toute activité générant nuisances, bruits, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect

extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Annexes :

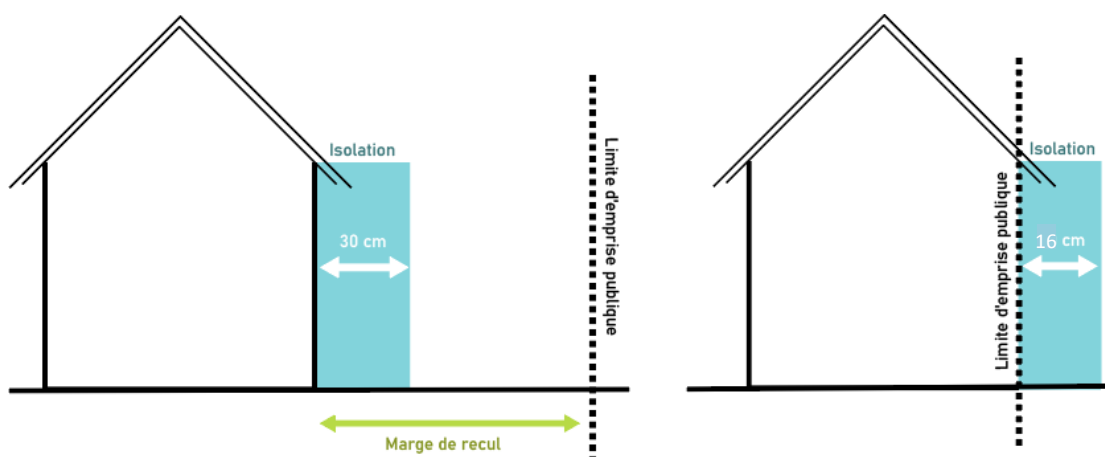
- Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale présente sur l'unité foncière ou avec un recul supérieur.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.



3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Annexes :

- Les annexes peuvent s'implanter en limite ou en retrait vis-à-vis des limites séparatives. En cas de retrait, une distance d'au moins 3 m doit être observée vis-à-vis de la limite.

Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

Annexes :

- Ne sont autorisées que deux annexes maximum par unité foncière (hors piscine), et dont l'emprise au sol totale ne devra pas excéder 40 m² (hors piscine).

3.5 Hauteur des constructions

Annexes :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout sans dépassement de la hauteur de la construction principale.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Couleurs et aspects :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles. Les toitures des constructions isolées seront d'aspect tuile ;
- Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière d'aspects de la toiture.

Caractéristiques des pans de toitures :

Non réglementé.

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas réglementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit

éolien domestique...);

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération des eaux pluviales.

Panneaux photovoltaïques :

- Les panneaux solaires devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :

Traitement des façades :

- Les façades devront être enduites d'un ton sable local (le gris clair est autorisé). Les bandes d'une teinte différente sont interdites ;
- Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chainages d'angle doivent être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement pourra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées.

Clôtures :

En limite du domaine public et des voies privées de desserte :

- Hauteur maximale : 2 mètres ;
- La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.

En limite séparative :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local (le gris clair est autorisé) en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Uniquement pour les unités foncières de plus de 300 m² :

- Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau,

l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.



3

Dispositions relatives aux zones à urbaniser

Zone AU – Secteur AU

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
AU	AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat AUE : zone à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou d'activités	Zones à urbaniser « AU ». <i>Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen termes.</i> <i>Ces zones sont définies lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors 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 règlement.</i> <i>Au sein des zones AU, deux secteurs sont distingués :</i> • <i>Les secteurs AU correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ;</i> • <i>Les secteurs AUE correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou d'activités.</i>

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300m ² . Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLUI sont autorisées dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire.
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels	Oui
	Autre hébergement touristique	Non
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Lieu de culte	Oui
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Autorisé sous conditions : - de nouvelles constructions d'entrepôt à usage de stationnement dimensionnées pour l'accueil de véhicules légers dans la limite de 5 places par unité foncière ; - de nouvelles constructions si elles sont liées à une activité déjà existante sur l'unité foncière.
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- l'ouverture de carrières ;
- toute activité générant nuisances, bruits, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile. Au-delà de ce recul de 5m obligatoire, la façade devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- les projets d'extension (si l'extension n'est pas plus en dérogation que la construction existante) et de surélévation.

Annexes :

- Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale ou avec un recul supérieur.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

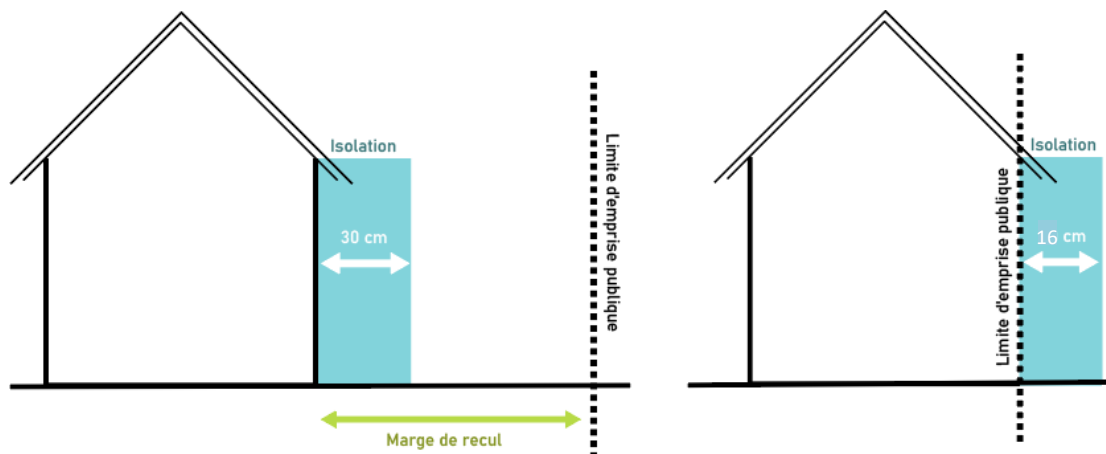
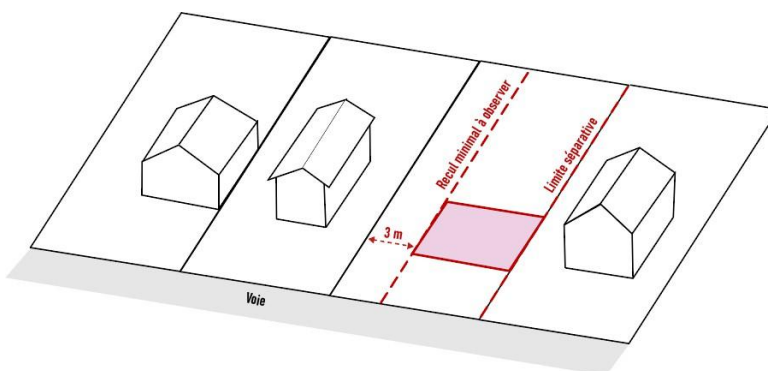


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait vis-à-vis des limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins 3 mètres doit être observée vis-à-vis de la limite séparative.



Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

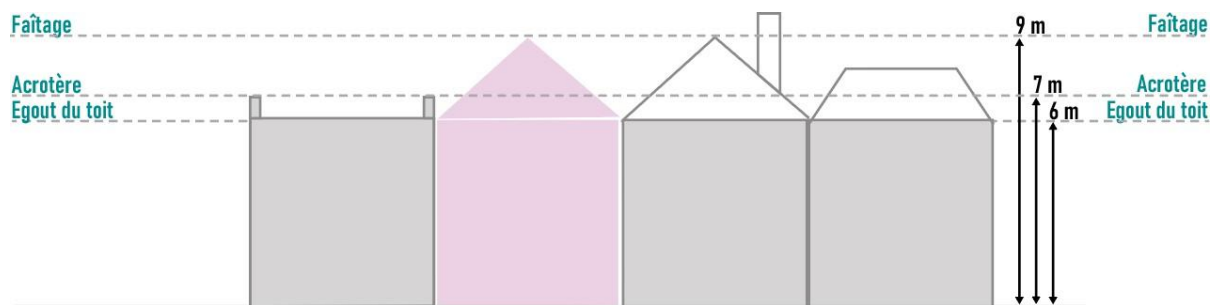
Non réglementé pour les constructions principales.

Annexes :

- Ne sont autorisées que deux annexes maximum par unité foncière (hors piscine), et dont l'emprise au sol totale ne devra pas excéder 40 m².

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère d'une toiture terrasse et 9 mètres au faîtage (hors édifices techniques et souches de cheminées).



Annexes :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout sans dépassement de la hauteur de la construction principale.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Couleurs et aspects :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles. Les toitures des constructions principales seront d'aspect tuile ;
- Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière de couleurs et d'aspects de la toiture.

Caractéristiques des pans de toitures :

Non règlementé.

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas règlementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération des eaux pluviales.

Faîtage :

- Le faîtage devra être orienté dans le sens de la rue.

Panneaux photovoltaïques :

- Les panneaux solaires devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :

Traitement des façades :

- Les façades devront être enduites d'un ton sable local (le gris clair est autorisé). Les bandes d'une teinte différente sont interdites ;
- Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chainages d'angle doivent être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement pourra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées.

Ouvertures :

- Dans le cas d'une nouvelle construction, ou la création d'une nouvelle ouverture sur une construction existante, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité

Clôtures :

En limite du domaine public et des voies privées de desserte :

- Hauteur maximale : 2 mètres ;
- La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.

En limite séparative :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local (le gris clair est autorisé) en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Uniquement pour les unités foncières de plus de 300 m² :

- Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau,

l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.

Zone AU – Secteur AUE

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
AU	AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat AUE : zone à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou d'activités	Zones à urbaniser « AU ». <i>Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen termes.</i> <i>Ces zones sont définies lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors 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 règlement.</i> <i>Au sein des zones AU, deux secteurs sont distingués :</i> • <i>Les secteurs AU correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ;</i> • <i>Les secteurs AUE correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'équipements et/ou d'activités.</i>

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	A condition que l'habitation soit exclusivement destinée à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ; un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale
	Hébergement	Non
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300m ² . Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLUI sont autorisées dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire.
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autre hébergement touristique	Non
	Cinéma	Oui

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- l'ouverture de carrières.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- les projets d'extension (si l'extension n'est pas plus en dérogation que la construction existante) et de surélévation.

Annexes :

- Les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

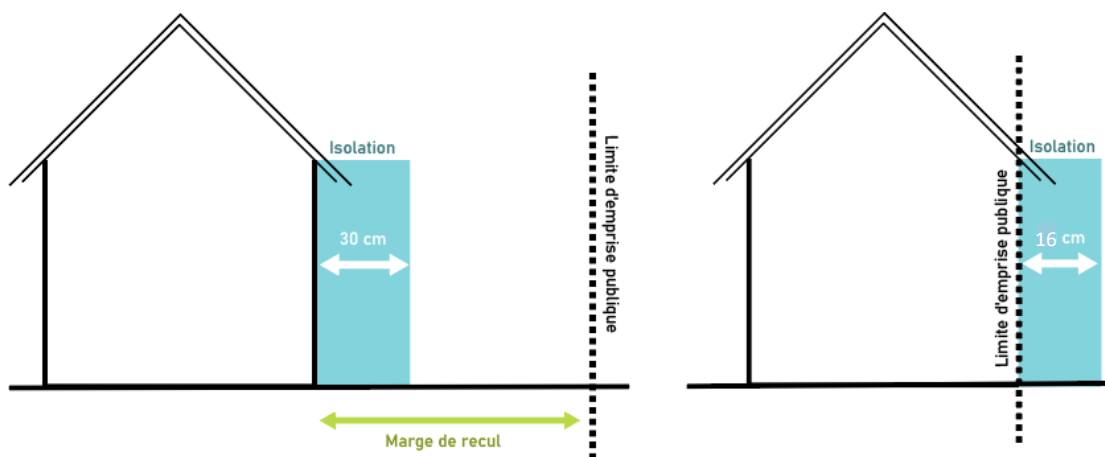
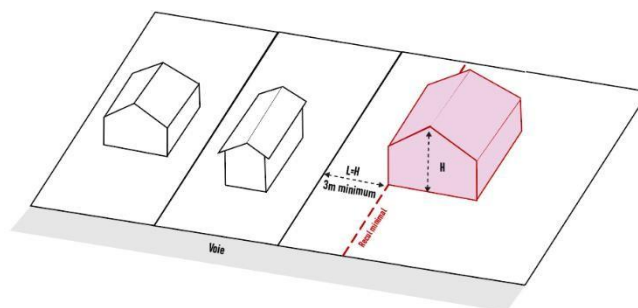


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de la zone, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction ($L=H$), avec une distance minimale de 3 m vis-à-vis de la limite.



Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout (hors édicules techniques et souches de cheminées).

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas réglementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération des eaux pluviales.

Façades :

- L'aménagement de devanture d'activité économique doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :

- Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements :

- Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités ;
- La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment ;
- Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Exception : Les couleurs vives de l'identité visuelle de l'enseigne pourront être employées sur la façade principale dans une limite de surface de 20% de la façade.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

Clôtures :

En limite du domaine public et des voies privées de desserte :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

En limite séparative :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local (le gris clair est autorisé) en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines

conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Uniquement pour les unités foncières de plus de 300 m² :

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau,

l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.

Zone 2AU

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
2AU		Zones à urbaniser « 2AU ». <i>Ces zones de réserves foncières sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme.</i> <i>Ces zones sont définies lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).</i>

Zone à urbaniser à long terme et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision ultérieure du document d'urbanisme : toute construction ou aménagement est interdit dans l'attente de cette procédure. Le règlement ci-dessous ne pourra s'appliquer qu'à compter de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de ne pas dépasser une surface de vente de 300m ² . Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLUI sont autorisées dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire.
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hôtels	Oui
	Autre hébergement touristique	Non
	Cinéma	Oui

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Oui
---	---	-----

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
	publics et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Lieu de culte	Oui
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Autorisé sous conditions : - de nouvelles constructions d'entrepôt à usage de stationnement dimensionnées pour l'accueil de véhicules légers dans la limite de 5 places par unité foncière ; - de nouvelles constructions si elles sont liées à une activité déjà existante sur l'unité foncière.
	Bureau	Oui
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;

- l'ouverture de carrières ;
- toute activité générant nuisances, bruits, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile. Au-delà de ce recul de 5m obligatoire, la façade devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- les projets d'extension (si l'extension n'est pas plus en dérogation que la construction existante) et de surélévation.

Annexes :

- Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale ou avec un recul supérieur.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

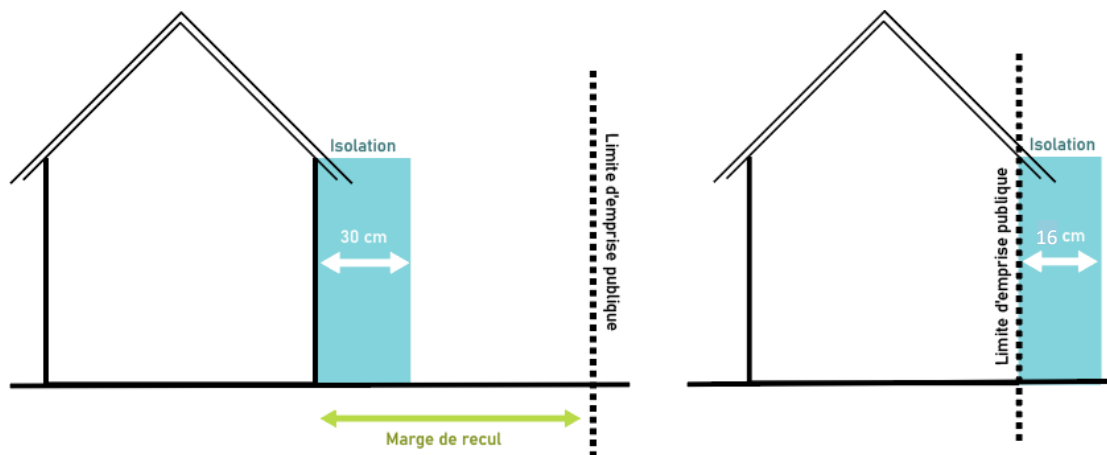
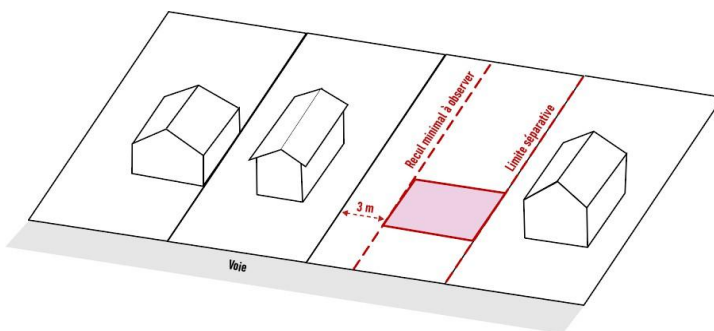


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait vis-à-vis des limites séparatives.

En cas de retrait, une distance d'au moins 3 mètres doit être observée vis-à-vis de la limite séparative.



Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

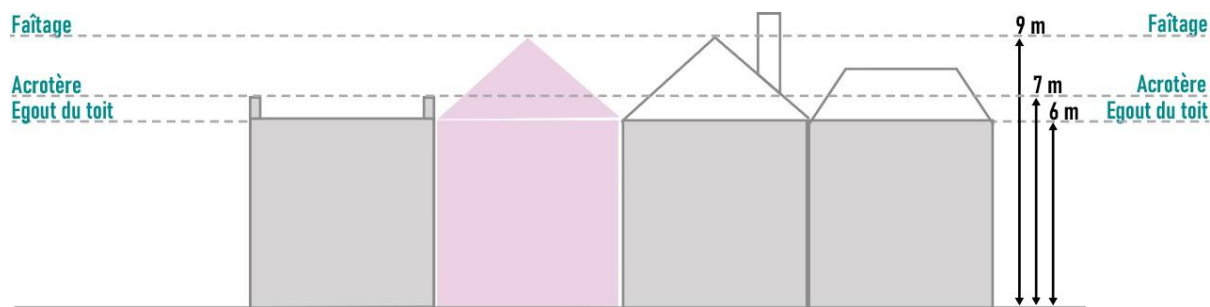
Non réglementé pour les constructions principales.

Annexes :

- Ne sont autorisées que deux annexes maximum par unité foncière (hors piscine), et dont l'emprise au sol totale ne devra pas excéder 40 m².

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère d'une toiture terrasse et 9 mètres au faîtage (hors édicules techniques et souches de cheminées).



Annexes :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout sans dépassement de la hauteur de la construction principale.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Couleurs et aspects :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles. Les toitures des constructions principales seront d'aspect tuile ;
- Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière de couleurs et d'aspects de la toiture.

Caractéristiques des pans de toitures :

Non règlementé.

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas règlementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération des eaux pluviales.

Faîtage :

- Le faîtage devra être orienté dans le sens de la rue.

Panneaux photovoltaïques :

- Les panneaux solaires devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :

Traitement des façades :

- Les façades devront être enduites d'un ton sable local (le gris clair est autorisé). Les bandes d'une teinte différente sont interdites ;
- Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chainages d'angle doivent être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement pourra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées.

Ouvertures :

- Dans le cas d'une nouvelle construction, ou la création d'une nouvelle ouverture sur une construction existante, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Clôtures :

En limite du domaine public et des voies privées de desserte :

- Hauteur maximale : 2 mètres ;
- La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.

En limite séparative :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local (le gris clair est autorisé) en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.3 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

Il sera planté ou maintenu au minimum un arbre ou un bosquet pour 300 m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.4 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Uniquement pour les unités foncières de plus de 300 m² :

- Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.



4

Dispositions relatives aux zones agricoles

Zone A

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
A	Ap : Agricole Paysage	Les zones agricoles. Ces zones recouvrent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Au sein de la zone A, trois secteurs sont distingués : • Le secteur Ap (Agricole Paysage) correspondant aux secteurs agricoles à préserver en raison de leurs qualités paysagères de ces espaces ; • Le secteur Av (Agricole Village) correspondant aux constructions agricoles implantées en cœur de village qui nécessitent un traitement spécifique en matière d'intégration urbaine ; • Le secteur As1 (Agricole STECAL) correspondant au Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans lesquelles certaines implantations non agricoles sont autorisées à titre exceptionnel, visant à conforter une activité artisanale à Ceintrey.
	Av : Agricole Village	
	As1 : Agricole STECAL	

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation A	Autorisation Ap	Autorisation As	Autorisation Av
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui			
	Exploitation forestière	Oui			
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions : ▪ Les constructions nouvelles à usage d’habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à l’exploitation agricole dans un rayon de 100 mètres d’un bâtiment d’exploitation existant ; ▪ Les chambres d’hôtes et meublés de tourisme au sein d’une exploitation agricole sous réserve que cette activité soit accessoire à celle-ci ; ▪ Les extensions des habitations existantes et les annexes ;	Non		Autorisé sous conditions : ▪ Les constructions nouvelles à usage d’habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à l’exploitation agricole dans un rayon de 100 mètres d’un bâtiment d’exploitation existant ; ▪ Les chambres d’hôtes et meublés de tourisme au sein d’une exploitation agricole sous réserve que cette activité soit accessoire à celle-ci ; ▪ Les extensions des habitations existantes et les annexes ; ▪ Le changement de destination des constructions existantes.
	Hébergement	Non			Autorisé sous conditions : Le changement de destination des constructions existantes.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation A	Autorisation Ap	Autorisation As	Autorisation Av
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions : Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, sous réserve que les activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production agricole et doivent être accessoires à celui-ci.		Dans le secteur As1, autorisé sous réserve des conditions cumulatives suivantes : - L'emprise au sol est limitée à 2700 m² au total (existant compris) ; - La hauteur est limitée à 5 mètres à l'égout ou à l'acrotère, 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut (hors édifices techniques).	Autorisé sous conditions : - Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, sous réserve que les activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production agricole et doivent être accessoires à celui-ci. - Le changement de destination des constructions existantes.
	Restauration	Non			Autorisé sous conditions : Le changement de destination des constructions existantes.
	Commerce de gros	Non			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non			Autorisé sous conditions : Le changement de destination des constructions existantes.
	Hôtels				

Destinations	Sous-destinations	Autorisation A	Autorisation Ap	Autorisation As	Autorisation Av
	Autre hébergement touristique	Non			Autorisé sous conditions : Le changement de destination des constructions existantes.
	Cinéma	Non			Autorisé sous conditions : Le changement de destination des constructions existantes.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non			Autorisé sous conditions : Le changement de destination des constructions existantes.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés sous conditions : Les constructions devront respecter un traitement paysager de qualité et ne pas compromettre l'activité agricole			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non			
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				

Destinations	Sous-destinations	Autorisation A	Autorisation Ap	Autorisation As	Autorisation Av
	Lieu de culte	Non			Autorisé sous conditions : Le changement de destination des constructions existantes.
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions : Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace agro-naturel, à la protection et la découverte de la biodiversité, aux cheminements et sentes de promenade et randonnée, ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont nécessaires à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et n'entraîne pas de conflits d'usage avérés avec la desserte et l'exploitation des terres agricoles. Non			Autorisé sous conditions : - Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace agro-naturel, à la protection et la découverte de la biodiversité, aux cheminements et sentes de promenade et randonnée, ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont nécessaires à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et n'entraîne pas de conflits d'usage avérés avec la desserte et l'exploitation des terres agricoles. - Le changement de destination des constructions existantes.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation A	Autorisation Ap	Autorisation As	Autorisation Av
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire	Industrie	Non			
	Entrepôt	Non		Non	Autorisé sous conditions : Le changement de destination des constructions existantes.
	Bureau	Non			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1.1 de la présente zone, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation ;
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou aménagements nécessaires à l'activité agricole ou avec des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'ouverture de carrières.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Au sein des secteurs A, Ap :

- Constructions agricoles :
- Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
- Constructions à usage d'habitation ou de gardiennage :
- Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ;
- Au-delà de ce recul de 5 mètres obligatoire, la façade devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- Les projets d'extension (si l'extension n'est pas plus en dérogation que la construction existante) et de surélévation.

Annexes :

- Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale ou avec un recul supérieur.

Au sein des secteurs As :

- Constructions agricoles :
- Les constructions agricoles doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la

voie est prise comme alignement.

○ Autres constructions autorisées :

- Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ;
- Au-delà de ce recul de 5 mètres obligatoire, la façade devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

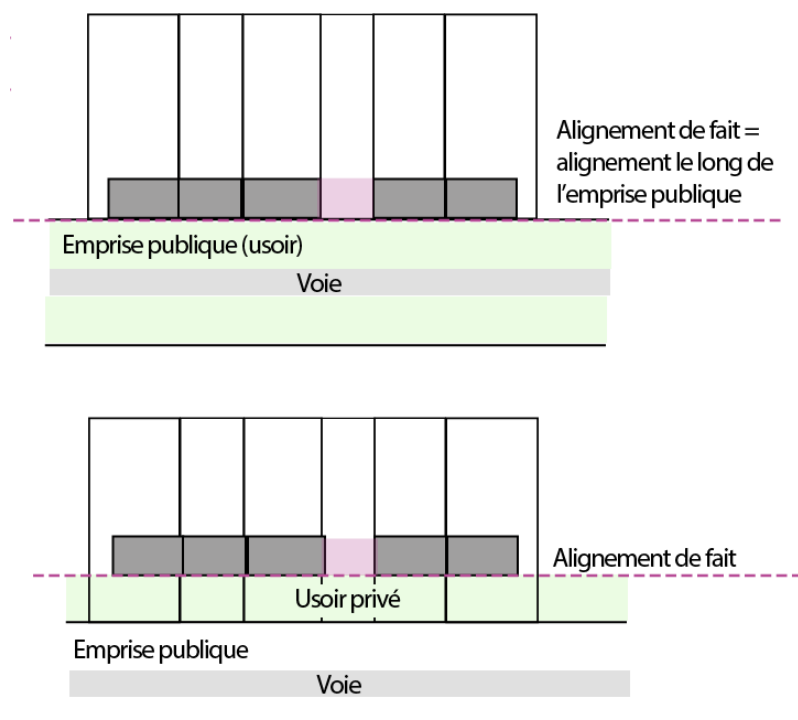
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- Les projets d'extension (si l'extension n'est pas plus en dérogation que la construction existante) et de surélévation.

Annexes :

- Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale ou avec un recul supérieur.

En secteur Av :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti. Les usoirs situés sur l'emprise privée devront rester libres de toute construction. Dans ce cas, les constructions s'implanteront à l'alignement de l'usoir.



En l'absence d'alignement de fait, les constructions doivent s'implanter en fonction de l'implantation

dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction doit s'aligner selon cette implantation dominante, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document graphique, les constructions doivent s'implanter selon l'indication graphique.

Annexes :

Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale ou avec un recul supérieur.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

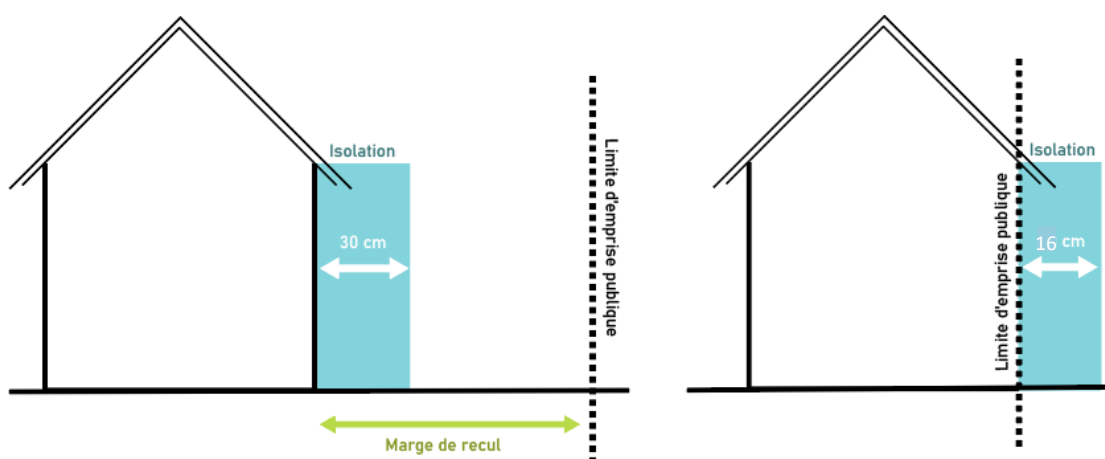


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Constructions agricoles :

- En limite de la zone, les constructions agricoles doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de la limite ($L=H/2$).
- Constructions à usage d'habitation et de gardiennage
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter en limite ou en retrait vis-à-vis des limites séparatives. En cas de retrait, une distance d'au moins 3 mètres doit être observée vis-à-vis de la limite.

Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

Maisons de gardiennage :

En secteur As : L'emprise au sol est limitée à 150m² par unité foncière (extensions comprises).

Extensions des maisons d'habitation et de gardiennage :

En secteur A, Ap et Av : Les extensions sont limitées à 40m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

En secteur As : Les extensions des maisons d'habitation sont interdites

Annexes des maisons d'habitation et de gardiennage :

- N'est autorisée qu'une seule annexe maximum par unité foncière (hors piscine), et dont l'emprise au sol totale ne devra pas excéder 30 m² (hors piscine).

3.5 Hauteur des constructions

- Constructions agricoles :

La hauteur maximale des constructions nécessaires aux exploitations agricoles est limitée à :

- **En secteur A :** 15 mètres au point le plus haut (hors édifices techniques).
- **En secteur Ap et As :** 10 mètres au point le plus haut (hors édifices techniques).
- **En secteurs Av :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut (hors édifices techniques).

La hauteur maximale des constructions devra se référer aux constructions avoisinantes, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du

front bâti. En cas de constructions mitoyennes de hauteur différentes, il conviendra de se référer au bâti le plus haut.

○ Constructions à usage d'habitation et de gardiennage :

La hauteur maximale des constructions nécessaires aux maisons d'habitation et de gardiennage est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut (hors édifices techniques). La hauteur des constructions devra se référer aux constructions avoisinantes, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En cas de constructions mitoyennes de hauteur différentes, il conviendra que la construction nouvelle s'aligne soit :

- Egale hauteur d'un des égouts voisins ;
- En-dessous de l'égout le plus haut mais au-dessus de l'égout le plus bas.

Annexes :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout sans dépassement de la hauteur de la construction principale.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures :

Couleurs et aspects :

- Constructions agricoles :
 - Pour les nouvelles constructions principales, les toitures seront de teinte rouge à brun ;
 - La couleur de la toiture des extensions des constructions devra être identique à la couleur de la toiture du volume principal.
- Constructions à usage d'habitation et de gardiennage :
 - Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
 - La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles de couleur rouge à brun ou des tuiles identiques à celles qui existent. Pour les nouvelles constructions isolées, les toitures seront d'aspect tuile de couleur rouge à brun ;
 - Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
 - Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière de couleurs et d'aspects de la toiture.

Caractéristiques des pans de toitures :

- Constructions agricoles :
 - Non réglementé.
- Constructions à usage d'habitation et de gardiennage :
 - Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à deux pans.

Exception : Les toitures de chaque corps de bâtiments pourront comprendre un seul pan si ce dernier est visible depuis la rue. Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent comprendre un seul pan.

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas réglementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération des eaux pluviales.

*Faîtage :***Au sein du secteur Av :**

- le faîtage devra être orienté dans le sens de la rue.

Ouvertures :

- **Constructions agricoles**
 - Non réglementé.
- **Constructions à usage d'habitation et de gardiennage**
 - Tout type d'excroissance à la toiture est interdit : chien assis, lucarne...

Exception : Les ouvertures telles que les fenêtres de toit, les flamandes en pointe de diamant, les lucarnes pendantes dites « Gerbières », ou les puits de lumières, sont autorisées.

Panneaux photovoltaïques :

- Les panneaux solaires devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :*Traitement des façades :*

- **Constructions agricoles**
 - Les façades devront être d'un ton sable local, vertes ou d'aspect bois. Les bandes d'une teinte différente sont interdites. Le blanc et les teintes vives sont interdites.
- **Constructions à usage d'habitation et de gardiennage**
 - Les façades devront être enduites d'un ton sable local. Les bandes d'une teinte différente sont interdites. Le blanc est interdit ;
 - Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chaînages d'angle doivent être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement devra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade.

*Eléments visibles depuis la rue :***Au sein du secteur Av :**

- les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être camouflés. Les paraboles et les caissons de volets roulants sont interdits.

*Portes charretières :***Au sein du secteur Av :**

- le murement devra respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la façade existante. Toute destruction de porte charretière est interdite.

*Ouvertures :***Au sein du secteur Av :**

- Dans le cas de nouvelles constructions, la ou les façades sur la rue principale seront composées de baies plus hautes que larges (en respectant un rapport largeur sur hauteur de 2/3 avec une tolérance de plus ou moins 20%) ;

- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux portes d'entrée ;
 - aux portes de service ;
 - aux portes de garage ;
 - aux vitrines des commerces et services.

Dans le cas de constructions déjà existantes pour la ou les façades donnant sur la rue principale, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Dans les autres secteurs :

- Dans le cas d'une nouvelle construction, ou la création d'une nouvelle ouverture sur une construction existante, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Saillies et retrait en façade sur rue :

Au sein du secteur Av :

- les éléments architecturaux en surplomb sur le domaine public sont interdits, à l'exception des marquises, des portes charretières, et sous réserve de sécurité publique ;
- Les saillies de balcons et les retraits de façade d'un étage sur l'autre sont interdits pour les façades visibles depuis la rue principale.

Exception : Les portes charretières pourront se situer en retrait de la façade principale, à l'intérieur. *Voir exemple à la suite :*



Clôtures :

En limite du domaine public et des voies privées de desserte :

Au sein du secteur Av :

- Hauteur maximale : 2 mètres ;
- La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.

Dans les autres secteurs :

- Les maçonneries sont interdites.

En limite séparative :

Au sein du secteur Av :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Dans les autres secteurs :

- Les maçonneries sont interdites.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Les espaces agricoles sont considérés, au même titre que les espaces naturels, comme stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas compromettre la circulation de la faune et de la flore, sauf pour motifs liés à la sécurité.

Tout projet de construction nouvelle (hors extensions) liée à l'habitation, à l'exploitation ou à la diversification des activités agricoles devra s'accompagner de la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent

être conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation

(arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.



5

Dispositions relatives aux zones naturelles

Zone N

Extrait du Rapport de Présentation « 1. Nomenclature du règlement graphique et justification de la délimitation des zones »

Zone	Secteurs	Caractéristiques
N	N : Naturel	Les zones naturelles. Ces zones recouvrent 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. Au sein de la zone N, six secteurs sont distingués : • Le secteur N (Naturel) correspondant aux zones naturelles les plus répandues dans le territoire autres que les zones forestières ; • Le secteur Nc (Naturel Carrières) correspondant aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ; • Le secteur Nf (Naturel Forestiers) correspondant aux secteurs fortement boisés participant à la fois à la qualité des paysages du territoire et au maintien d'une biodiversité exceptionnelle ; • Le secteur Nj (Naturel Jardins) correspondant aux espaces de jardins présents en cœur de bourg ; • Le secteur NI (Naturel Loisirs) correspondant aux espaces touristiques et de loisirs présents sur le territoire (aires de jeux, campings, base de loisirs...) ; • Le secteur Nls (Naturel Loisirs STECAL) correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans lesquelles certaines implantations réservées aux loisirs et aux activités touristiques sont autorisées à titre exceptionnel en zones naturelles : ○ Nls1 : future base de loisirs à Xirocourt ○ Nls2 : projet d'hébergement touristique à Xirocourt.
	Nc : Naturel Secteurs Carrières	
	Nf : Naturel Secteurs Forestiers	
	Nj : Naturel Secteurs Jardins en cœur de bourgs	
	NI : Naturel Secteurs Loisirs	
	Nls : Naturel Secteurs Loisirs STECAL	

Section 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Nf	Autorisation Nj	Autorisation NI	Autorisation Nc	Autorisation Nsl1 et Nsl2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non					
	Exploitation forestière	Autorisé sous conditions : Ne pas compromettre le fonctionnement écologique des espaces.		Non			
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions : - Les extensions des habitations existantes sous réserve que l'extension ne crée pas de logement supplémentaire ; - Les annexes sous réserves des conditions cumulatives suivantes : - les annexes doivent se situer dans un rayon de 50 m par rapport à l'habitation existante ; - Les annexes devront être en matériaux démontables en privilégiant le bois. Aucun élément maçonné ne sera autorisé.	Non	Autorisé sous conditions : Les annexes de type abris de jardin	Non		

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Nf	Autorisation Nj	Autorisation Ni	Autorisation Nc	Autorisation Nsl1 et Nsl2
	Hébergement	Non					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non					
	Restauration	Non					Oui
	Commerce de gros	Non					
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non					
	Hôtels	Non					
	Autre hébergement touristique	Non					<u>Dans le secteur Nls1 :</u> non <u>Dans le secteur Nls2 :</u> oui
	Cinéma	Non					
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des	Non					

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Nf	Autorisation Nj	Autorisation Ni	Autorisation Nc	Autorisation Nsl1 et Nsl2
services publics	administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions : Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non					
	Salles d'art et de spectacles	Non					
	Équipements sportifs	Non	Non	Autorisé sous conditions : Les extensions et constructions nouvelles nécessaires aux loisirs, à la pratique sportive et à la découverte des sites, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des		Non	Oui

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Nf	Autorisation Nj	Autorisation Ni	Autorisation Nc	Autorisation Nsl1 et Nsl2
					espaces naturels et des paysages.		
	Lieu de culte	Non					
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions : - Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace agro-naturel, à la protection et la découverte de la biodiversité, aux cheminements et sentes de promenade et randonnée, ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont nécessaires à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites. - Les aménagements liés aux cimetières existants				Non	Oui
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non				Autorisé sous conditions : L'ouverture de carrières, à condition que les modalités	Non

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Nf	Autorisation Nj	Autorisation Ni	Autorisation Nc	Autorisation Nsl1 et Nsl2
	Entrepôt					d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture.	Non
	Bureau		Non			- Les autres activités des secteurs tertiaires ne sont autorisées que dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol à condition que les activités soient liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière. - Dans ce secteur sont également autorisées toutes les activités liées au fonctionnement des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, ...). - En cas de réaménagement du site, y sont également autorisés, les	Non

Destinations	Sous-destinations	Autorisation N	Autorisation Nf	Autorisation Nj	Autorisation Ni	Autorisation Nc	Autorisation Nsl1 et Nsl2
						locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dont les centrales solaires au sol.	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non					
	Centre de congrès et d'exposition	Non					

1.2 Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1.1 de la présente zone, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; sauf en secteurs Nls1 et Nls2 dans lesquels ils sont autorisés.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou aménagements nécessaires aux constructions et installations autorisées ou avec des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein du secteur Nc :

- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux activités de carrière.

1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens ou busés, toutes les installations, aménagements, constructions, remblais et déblais ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des adaptations sont possibles dans les espaces densément bâtis, selon la réalité du terrain.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- les projets d'extension (si l'extension n'est pas plus en dérogation que la construction existante) et de surélévation.

Au sein du secteur Nc :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, l'implantation de la façade sur rue des constructions s'effectuera en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Au sein du secteur Nc :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, l'implantation de la façade sur rue des constructions s'effectuera en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Annexes :

- Les annexes seront implantées dans le prolongement de la construction principale ou avec un recul supérieur.

Dispositif d'isolation extérieure :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.1 et 3.2 et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 16 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,30m minimum.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols a la possibilité de déroger à ces obligations, au cas par cas.

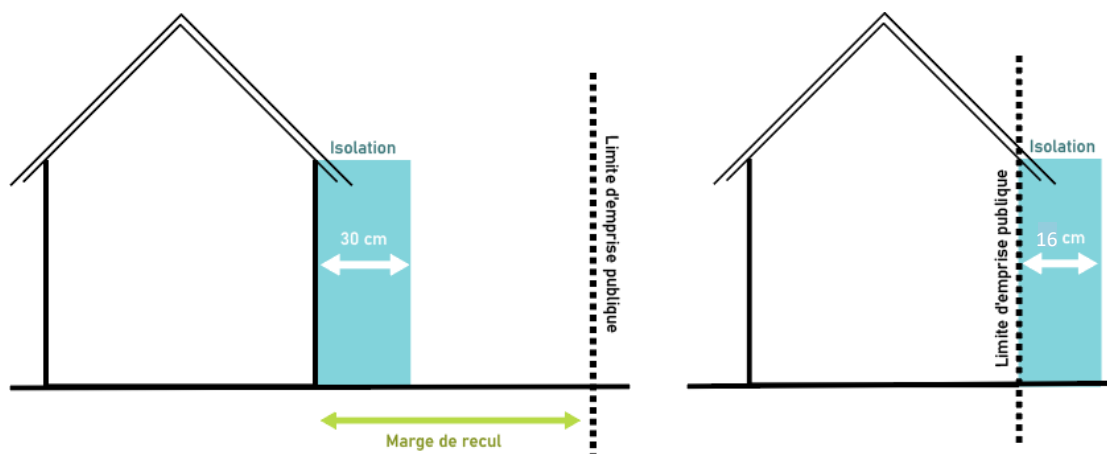


Schéma explicatif des règles pour les dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLUi

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait vis-à-vis des limites séparatives. En cas de retrait, une distance d'au moins 3 mètres doit être observée vis-à-vis de la limite.

Au sein du secteur Nc :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Piscines :

Dans les secteurs où les piscines sont autorisées, elles devront être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 1 mètre à partir du bord extérieur de la margelle. La plage pouvant être construite à une cote inférieure à 1 mètre. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

Extensions des maisons d'habitation :

Au sein de la zone N :

- Les extensions des habitations existantes sont limitées à 40m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

Annexes des maisons d'habitation :

Au sein de la zone N :

- N'est autorisée qu'une seule annexe maximum par unité foncière (hors piscine) et dont l'emprise au sol totale ne devra pas excéder 30m² (hors piscine).

Au sein du secteur Nc :

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Au sein du secteur Nj :

- Les abris de jardin sont limités à 20m² d'emprise au sol par unité foncière, constructions existantes comprises.

Au sein des secteurs Nls1 et Nls2 (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) : l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 20%.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions est limitée, à l'acrotère et au faîtage, à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes et des abris de jardin est fixée à 4 mètres hors tout sans dépassement de la construction principale si existante.

Au sein des secteurs Nls1 et Nls2 (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) :

- La hauteur des constructions (annexes comprises) est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut (hors édifices techniques).

Au sein du secteur Nc :

- La hauteur des constructions n'est pas limitée. Cependant la hauteur, la forme et les volumes des constructions doivent tenir compte des caractéristiques du site dans lequel elles s'insèrent.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 du règlement de chaque zone, à condition de ne pas excéder 1,50 m de plus que la hauteur autorisée.

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, doivent respecter une distance minimum par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à leur hauteur.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, 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.

4.2 Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture de l'espace. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront par rapport aux volumes, aux matériaux et aux couleurs des bâtiments voisins existants et légaux.

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Couleurs et aspects :

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les matériaux existants seront maintenus sauf à restituer un état antérieur avéré ;
- La réfection des toitures s'effectuera dans le matériau d'origine et local telles que des tuiles de couleur rouge à brun ou des tuiles identiques à celles qui existent ;
- Les tuiles flammées ou de style provençal sont interdites ;
- Les panneaux solaires sont autorisés.

Exception : Les vérandas ou les toitures supportant des dispositifs photovoltaïques ne sont pas soumises aux obligations en matière de couleurs et d'aspects de la toiture.

Au sein des secteurs N, Nf, NI :

- Pour les nouvelles constructions isolées, les toitures seront d'aspect tuile de couleur rouge à brun.

Au sein du secteur Nj :

- Pour les nouvelles constructions isolées, les toitures seront d'aspect tuile.

*Caractéristiques des pans de toitures :*Au sein des secteurs N, Nf, NI :

- Les toitures de chaque corps de bâtiments doivent comprendre des toitures à deux pans.

Exception : Les toitures de chaque corps de bâtiments pourront comprendre un seul pan si ce dernier est visible depuis la rue. Les annexes peuvent comprendre un seul pan.

Au sein du secteur Nj :

- Non réglementé.

Toitures terrasses :

- Les toits terrasses sont autorisés. Leur couleur n'est pas règlementée.
- Les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération des eaux pluviales.

*Faîtage :*Au sein des secteurs N, Nf et NI :

- Le faîtage devra être orienté dans le sens de la rue.

Au sein du secteur Nj :

- Non réglementé.

Panneaux photovoltaïques :

- Les panneaux solaires devront être installés parallèlement au pan de toiture, sauf en cas de toits terrasse. Leur implantation ne doit pas créer d'effet post-it en toiture ou d'encadrement avec des tuiles. Leur positionnement doit être cohérent en les implantant en ligne, au plus près de l'égout de toiture.

Façades :*Traitement des façades :*

- Les façades devront être enduites d'un ton sable local (le gris clair est autorisé). Les bandes d'une teinte différente sont interdites ;
- Les pierres sur les encadrements de portes et fenêtres ainsi que les chainages d'angle doivent être laissés à nu. En l'absence des éléments cités précédemment, l'encadrement pourra être marqué par l'emploi d'un ton inférieur ou d'un ton supérieur à celui de la façade ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées.

Ouvertures :

- Dans le cas d'une nouvelle construction, ou la création d'une nouvelle ouverture sur une

construction existante, la composition d'ensemble devra être respectée : fenêtres et portes alignées horizontalement et verticalement, effets de symétrie. Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de cet ordonnancement et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Clôtures :

En limite du domaine public et des voies privées de desserte :

Au sein du secteur Nj :

- Hauteur maximale : 2 mètres ;
- La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.

Dans les autres secteurs :

- Les maçonneries sont interdites.

En limite séparative :

Au sein du secteur Nj :

- Hauteur maximale : 2 mètres.

Dans les autres secteurs :

- Les maçonneries sont interdites.

Composition des clôtures :

- Dans le cas d'une clôture maçonnée, celle-ci devra être de ton sable local en harmonie avec la construction principale. Une bande de teinte différente sur la clôture est interdite ;
- Il conviendra de privilégier l'utilisation d'essences variées pour la constitution des haies vives, et de se reporter à la liste située en annexe du présent règlement pour le choix des essences ;
- L'usage d'espèces invasives pour les haies est interdit ;
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

4.4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositifs assurant la performance énergétique renforcée du tissu bâti :

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du bâti pour que le logement soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, sera favorisée le plus possible.

Gestion de l'eau :

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau, est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs non-bâtis ainsi que les terrasses doivent être végétalisés ou aménagés avec des matériaux perméables. Cette prescription ne s'applique pas aux voies d'accès, aux quais de déchargement, aux espaces de giration et aux places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre, ou un bosquet pour 6 places de stationnement.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les espaces naturels sont stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les constructions, installations et aménagement ne devront pas compromettre la circulation de la faune et de la flore.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (*voir liste des essences végétales à privilégier en annexe du présent règlement*).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementée.

Article 6 – Stationnement

6.1 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 34 à la page 36.

6.2 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Voir les règles des dispositions communes à toutes les zones de la page 36 à la page 41.

Section 3 - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les nouveaux accès destinés à desservir plus de 2 logements auront une largeur minimale de 5 m.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique. Ils devront répondre aux règles de sécurité en matière de dégagement de visibilité. Les distances de visibilité dépendent de la vitesse d'approche des véhicules prioritaires. Hors agglomération, compte tenu d'une distance d'observation en recul de 5m et d'une vitesse maximale autorisée de 80 km/h, la distance de visibilité, à droite comme à gauche sera de 96m soit la distance d'arrêt sur chaussée mouillée.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

7.2 Voiries

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

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

La largeur minimale des cheminements est de 1,40 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 mètre en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre du cheminement.

Article 8 - Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être soit :

- raccordée au réseau public d'eau potable, selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente ;
- alimentée en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

Les installations privées ne doivent présenter aucun inconvénient pour le réseau public et doivent être

conformes aux règles d'hygiène applicables aux installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi qu'aux règles d'usages du service. En zone N, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau pourra ainsi s'effectuer par puits, forage ou autres dispositifs techniques, dans les limites de la réglementation existante.

8.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau public, une installation autonome pourra être mise en œuvre. Les installations autonomes ne doivent présenter aucun danger pour le Service de l'Assainissement et doivent être conformes aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, les rejets d'effluents issus des dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les fossés des routes départementales.

Les eaux résiduaires (qu'elles soient d'eaux usées ou pluviales) d'origine industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement si cela est nécessaire pour que les effluents correspondent aux caractéristiques des équipements d'assainissements.

Eaux pluviales

Tout rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou le réseau unitaire est interdit.

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

Tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales (rétention et/ou récupération) permettant de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible. La récupération, le stockage, l'infiltration ou le rejet dans le milieu naturel devra s'effectuer avec l'accord du Gestionnaire. Le rejet des eaux provenant des propriétés riveraines autres que les écoulements naturels sont interdits sur le domaine public routier départemental. Les fossés situés le long du réseau routier départemental ont un rôle de drainage du corps de chaussée et d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le domaine public départemental. Eventuellement, en l'absence d'ouvrage spécifique, ils peuvent également évacuer les eaux pluviales des propriétés riveraines dont l'écoulement naturel est interrompu par le tracé de la voie.

Dans le cas de nouveau projet, l'épandage sur le terrain sera privilégié. Ce dernier peut être associé à des noues d'infiltration, du stockage avec réutilisation et/ou avec rejet au caniveau existant quand le réseau pluvial est inexistant. Dans le cas d'une extension, le rejet se fera dans le système de gestion des eaux pluviales existant de la parcelle concernée.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les équipements de rétention des eaux pluviales doivent

être bien étanchéifiés.

Des dispositifs de traitement des eaux pluviales (débourbeurs-déshuileurs, ...) devront être installés au niveau des parkings, à partir de 4 places de stationnement, afin de réduire les pollutions.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer ou de stocker sur la parcelle le rejet au collecteur sera autorisé.

8.3 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique, pour les rues dont le trottoir a une largeur inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

8.4 Communications numériques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension, tout nouveau réseau doit être établi par le biais de câbles souterrains, ou par le biais de dispositifs permettant de dissimuler le mieux possible les 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, ...) 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.



Annexes

Annexe n°1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

N° ER	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Bainville-aux-Miroirs	Extension du cimetière	Commune	1 010,9
2	Bainville-aux-Miroirs	Réalisation d'un bouclage entre deux sentiers existants	Commune	702,7
3	Benney	Cimetière de Benney, projet d'extension	Commune	666,0
4	Clérey-sur-Brenon	Elargissement de voirie	Commune	372,4
5	Clérey-sur-Brenon	Elargissement de voirie	Commune	450,9
6	Clérey-sur-Brenon	Elargissement de voirie	Commune	427,1
7	Clérey-sur-Brenon	Elargissement de voirie	Commune	119,6
8	Clérey-sur-Brenon	Elargissement de voirie	Commune	204,7
9	Diarville	Réalisation d'un bouclage viaire	Commune	271,7
12	Houdelmont	Extension du cimetière	Commune	1 471,0
13	Houdelmont	Elargissement du chemin du Devoir, aménagement des abords du cimetière	Commune	278,8
14	Houdelmont	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1 962,0
15	Houdelmont	Création d'une voie de désenclavement	Commune	438,8
16	Houdelmont	Création d'une liaison piétonne entre la zone 2AU et le centre ancien	Commune	193,5
17	Houdelmont	Elargissement du sentier dit "sous voie"	Commune	63,1
18	Houdelmont	Elargissement de la route allant à Autrey sur Madon pour aménagement du secteur	Commune	282,3
19	Houdelmont	Création d'une voie de désenclavement	Commune	2 946,1
20	Lebeuville	Création d'un système d'assainissement collectif	Commune	14 555,2
21	Lebeuville	Renforcement du lit du fossé pour améliorer les virages	Commune	198,5
23	Mangonville	Chemin à élargir	Commune	102,7
24	Mangonville	Chemin à élargir	Commune	298,7
25	Mangonville	Chemin à élargir	Commune	144,6
26	Mangonville	Chemin à élargir	Commune	102,7
28	Omelmont	Aménagement d'entrée de village	Commune	382,7

29	Omelmont	Aménagement d'entrée de village	Commune	477,4
32	Saint-Remimont	Place de l'église	Commune	23,1
33	Tantonville	Extension du cimetière et réalisation d'un parking	Commune	2 570,7
34	Tantonville	Elargissement à 8 m du chemin de l'Orme	Commune	653,6
36	Tantonville	Création d'une liaison piétonne vers les équipements publics de la commune dont le terrain de foot	Commune, CCPS et EPFGL	975,6
39	Vaudémont	Rétablissement du fossé initial	Commune	3 587,5
42	Vaudémont	Elargissement du sentier	Commune	115,9
43	Vaudémont	Elargissement du sentier	Commune	31,4
44	Vaudeville	Elargissement du chemin rural	Commune	19,4
45	Vaudeville	Création d'une voie de desserte depuis la rue d'Haroué jusqu'au futur lagunage	Commune	2 074,8
46	Vaudeville	Emprise pour accéder et entretenir les abords du ruisseau - Aménagement d'un chemin	Commune	507,8
47	Vaudeville	Elargissement du chemin du Not pour permettre la circulation des engins agricoles	Commune	559,5
48	Vaudeville	Elargissement du chemin du Not pour permettre la circulation des engins agricoles	Commune	857,6
49	Vaudeville	Elargissement du chemin du Not pour permettre la circulation des engins agricoles	Commune	1 357,2
50	Vézelise	Aménagement des abords de l'Uvry	Commune	57,3
51	Vézelise	Création d'une liaison douce pour la requalification de la rue de la Carrière	Commune	59,9
52	Vézelise	Aménagement des abords de l'Uvry	Commune	67,3
53	Vézelise	Aménagement des abords de l'Uvry et parking	Commune	1 924,2
59	Voinémont	Réalisation d'une aire de retournement	Commune	79,1
61	Xirocourt	Réalisation du bouclage du sentier entre deux sentiers existants	Commune	127,1
62	Xirocourt	Elargissement de la rue du Montet	Commune	82,7
63	Xirocourt	Elargissement du Chemin de Naboncourt à son intersection	Commune	32,5
64	Xirocourt	Création d'un bassin de rétention	Commune	789,8
65	Xirocourt	Réalisation du bouclage du sentier	Commune	165,3
66	Xirocourt	Création d'un bassin de rétention	Commune	1 372,5
67	Xirocourt	Création d'un bassin de rétention	Commune	4 923,6
68	Xirocourt	Création d'une desserte supplémentaire du village en cas d'inondation du bourg	Commune	981,5

69	Xirocourt	Réalisation de places de stationnement et sécurisation du carrefour	Commune	211,0
----	-----------	---	---------	-------

II. Emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (équipements)

N° ER	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m ²
10	Forcelles-Saint-Gorgon	Création d'emplacements de stationnement	Commune	3762,1
27	Omelmont	Création d'emplacements de stationnement	Commune	832,9
30	Ormes-et-Ville	Préservation/valorisation patrimoine (ancienne chapelle) - lieu de rencontre intergénérationnel	Commune	240,5
31	Ormes-et-Ville	Préservation/valorisation patrimoine (ancienne chapelle) - lieu de rencontre intergénérationnel	Commune	506,4
35	Tantonville	Création d'un espace de stationnement pour le futur site Blanquin	Commune, CCPS et EPFGL	1 182,5
37	Vaudémont	Création d'un espace de loisirs et de culture	Commune	3742,4
38	Vaudémont	Création d'un espace de loisirs et de culture	Commune	1336,9
40	Vaudémont	Création d'un lieu d'accueil hall-marché	Commune	550,1
41	Vaudémont	Création d'un espace public	Commune	515,6
54	Vézelise	Aire de jeux et aire de loisirs	Commune	5955,6
55	Vézelise	Aire de jeux et aire de loisirs	Commune	5118,4
57	Voinémont	Réalisation d'une aire de stationnement rue de l'Orme	Commune	507,8
60	Voinémont	Création d'un parking	Commune	200,3

III. Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

N° ER	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m ²
11	Gerbécourt-et-Haplemont	Aménagement paysager destiné à valoriser les abords de l'église	Commune	1498,0
22	Lebeuville	Aménagement du ruisseau	Commune	2118,1
56	Voinémont	Création d'un verger conservatoire	Commune	1143,9
58	Voinémont	Réalisation d'un aménagement paysager de l'entrée de la chapelle	Commune	29,4

Annexe n°2 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER POUR LES HAIES VIVES

Les haies vives seront soit des **haies uniformes** d'if ou de charme soit des **haies champêtres** en mélange (voir tableau ci-après d'une liste d'essences régionales non exhaustive) auxquelles d'autres espèces spontanées de même type peuvent aussi être ajoutées.

Les haies uniformes :

La haie uniforme et dense, de charmille (haie formée de plants de charme, à feuilles marcescentes¹) ou d'ifs (à feuillage persistant²), est très facile à réaliser et à tailler, même bas ou avec des formes variées.

Les haies champêtres

Les haies champêtres présentent les avantages suivants :

Intégration naturelle au site :

Elle est réalisée grâce à l'utilisation d'espèces locales ou acclimatées parfaitement adaptées, avec des mélanges modifiables selon les microsites et les goûts.

Résistance aux maladies et aux variations climatiques :

Elle est assurée grâce au mélange des espèces, d'où une grande longévité et un faible coût à long terme. Les plantes sont étagées, la haie ne se dégarnit pas à la base avec le temps.

Besoin d'entretien :

Il est particulièrement réduit en taille car ces espèces supportent beaucoup mieux que des thuyas d'être maintenues à moins de 2 mètres de hauteur. La haie peut même être laissée en port libre côté jardin et coupée seulement tous les deux ou trois ans.

Equilibre écologique :

Les haies abritent et nourrissent une faune variée, en particulier des oiseaux, abeilles... et elles n'acidifient pas les sols. Elles réduisent d'autre part les risques de ravinement et coupent le vent.

¹ Marcescent : qui conserve ses feuilles sèches pendant l'hiver.

² Persistant : qui garde ses feuilles tout au long de l'année, par opposition à Caduc : qui perd ses feuilles à l'automne.

Enrichissement du paysage :

Il se réalise par la diversité des feuillages, des fleurs, des fruits (noisettes, prunelles...) et par la couleur des branches en hiver. Les thuyas et faux-cyprès, interdits ici, n'apportent pas ces qualités.

Effet de clôture efficace :

Même si ces haies contiennent peu de plantes persistantes, certaines espèces forment un lacs de branches très serré, et d'autres sont épineuses (aubépine, prunellier...).

La liste des espèces suivantes non exhaustive est issue de celles des espèces recommandées conçue sur la période de novembre 2021 à juin 2022 par un groupe technique piloté par la Région Grand Est. Elle reprend les espèces recommandées pour la région naturelle du Plateau Lorrain oriental définie par ODONAT Grand Est en 2019 à laquelle appartient le Santois.

Les essences prioritaires à utiliser dans une haie sont mentionnées en gras dans la liste, les autres essences pouvant être associées de manière complémentaire.

Code taxonomique taxref 14	Nom scientifique	Nom vernaculaire	pH du sol	Humidité du sol	Phénologie (période de floraison)	Type biologique	Mode de pollinisation <i>Anémogame : par le vent Entomogame : par les insectes</i>	Présence de nectar	Présence de pollen	Source de nourriture / oiseaux et petits mammifères (fruits + graines)	Risques sanitaires	Toxicité (source toxiplante.fr)
79734	Acer campestre L., 1753	Érable champêtre	Sols calcaires	Moyenne à faible	avril-mai	Arbre	Anémogame et entomogame	***	**			
79779	Acer platanoides L., 1753	Érable plane	Tous types de sols	Forte à faible	mars-mai	Arbre	Anémogame et entomogame	***	*			
79783	Acer pseudoplatanus L., 1753	Érable sycomore	Tous types de sols	Forte à moyenne	février-mars	Arbre	Anémogame et entomogame	***	**			Fort pour les chevaux
85903	Betula pendula Roth, 1788	Bouleau verruqueux	Sols neutres à acides	Variable	mars-mai	Arbre	Anémogame		*			
89200	Carpinus betulus L., 1753	Charme	Sols neutres	Moyenne à faible	mars-mai	Arbre	Anémogame					
91886	Clematis vitalba L., 1753	Clématite vigne blanche	Sols neutres à calcaires	Forte à très faible	juin-octobre	Liane	Entomogame	*	*		Flavescence Dorée	Faible
92501	Cornus sanguinea L., 1753	Cornouiller sanguin	Sols calcaires	Forte à faible	mai-juillet	Arbrisseau	Entomogame	**	*	x		Faible
92606	Corylus avellana L., 1753	Noisetier	Sols neutres	Forte à faible	janvier-mai	Arbrisseau	Anémogame et entomogame		***	x	Flavescence Dorée	
92864	Crataegus laevigata (Poir.) DC., 1825	Aubépine à deux styles	Sols neutres	Forte à moyenne	avril-juin	Arbrisseau	Entomogame	**	**	x	Feu Bactérien	
92876	Crataegus monogyne Jacq., 1775	Aubépine monogyne	Sols calcaires	Forte à très faible	avril-juin	Arbuste / Arbrisseau	Entomogame	**	**	x	Feu Bactérien	
609982	Euonymus europaeus L., 1753	Fusain d'Europe	Sols calcaires	Forte à moyenne	avril-juin	Arbuste	Entomogame	**	*	x		Fort

Code taxonomique taxref 14	Nom scientifique	Nom vernaculaire	pH du sol	Humidité du sol	Phénologie (période de floraison)	Type biologique	Mode de pollinisation <i>Anémogame : par le vent</i> <i>Entomogame : par les insectes</i>	Présence de nectar	Présence de pollen	Source de nourriture / oiseaux et petits mammifères (fruits + graines)	Risques sanitaires	Toxicité (source toxiplante.fr)
97947	<i>Fagus sylvatica</i> L., 1753	Hêtre	Sols neutres	Moyenne à faible	avril-mai	Arbre	Anémogame			x		
98887	<i>Frangula alnus</i> Mill., 1768	Bourdaie	sols acides	Très forte à forte	avril-juin	Arbuste	Anémogame et entomogame	***	*	x		Moyen
100787	<i>Hedera helix</i> L., 1753	Lierre	Sols neutres	Forte à très faible	août-octobre	Liane	Entomogame	**	**	x		Fort
103514	<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx	Sols acides	Forte à faible	mai-juin	Arbuste	Entomogame	*	*	x		Moyen
104397	<i>Juniperus communis</i> L., 1753	Genévrier commun	Sols neutres	Moyenne à très faible	mars-juin	Arbrisseau	Anémogame			x		
105966	<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troène	Sols calcaires	Moyenne à très faible	avril-juillet	Arbuste	Entomogame	***		x		Moyen
107217	<i>Malus sylvestris</i> Mill., 1768	Pommier sauvage	Sols neutres à acides	Moyenne à faible	mars-juin	Arbre	Entomogame	***	*	x		
115156	<i>Populus tremula</i> L., 1753	Tremble	Sols neutres à acides	Très forte à moyenne	février-avril	Arbre	Anémogame		**			
116043	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Merisier	Sols neutres à calcaires	Forte à faible	mars-mai	Arbre	Entomogame	**	**	x	Sharka	
116142	<i>Prunus spinosa</i> L., 1753	Prunellier	Sols neutres à calcaires	Forte à très faible	mars-mai	Arbuste	Entomogame	*	**	x	Sharka	
116744	<i>Quercus petraea</i> Liebl., 1784	Chêne sessile	Tous types de sols	Moyenne à faible	mai	Arbre	Anémogame		***	x		Moyen pour chevaux

Code taxonomique taxref 14	Nom scientifique	Nom vernaculaire	pH du sol	Humidité du sol	Phénologie (période de floraison)	Type biologique	Mode de pollinisation <i>Anémogame : par le vent</i> <i>Entomogame : par les insectes</i>	Présence de nectar	Présence de pollen	Source de nourriture / oiseaux et petits mammifères (fruits + graines)	Risques sanitaires	Toxicité (source toxiplante.fr)
116759	Quercus robur L., 1753	Chêne pédonculé	Tous types de sols	Forte à moyenne	avril-mai	Arbre	Anémogame		***	x		Moyen pour chevaux
117530	Rhamnus cathartica L., 1753	Nerprun purgatif	Sols neutres à calcaires	Moyenne à très faible	mai-juillet	Arbuste	Entomogame	***	***	x		Faible
118016	Rosa arvensis Huds., 1762	Rosier des champs	Sols neutres à calcaires	Moyenne à faible	juin-juillet	Arbuste	Entomogame	**	**	x		
	Rosa subsect. Caninae (inclus Rosa canina aggr.)	Rosier des chiens	Sols neutres à calcaires	Moyenne à très faible	mai-juillet	Arbrisseau	Entomogame			x		
119915	Salix alba L., 1753	Saule blanc	Sols calcaires	Très forte à forte	mars-mai	Arbre	Anémogame et entomogame	**	*			
119977	Salix caprea L., 1753	Saule marsault	Sols neutres à calcaires	Très forte à moyenne	février-mai	Arbuste	Anémogame et entomogame	**	***			
120040	Salix fragilis L., 1753	Saule cassant	Sols neutres à calcaires	Forte à moyenne	mars-mai	Arbre	Anémogame et entomogame	*	**			
120189	Salix purpurea L., 1753	Saule pourpre	Sols neutres à calcaires	Très forte à moyenne	mars-mai	Arbuste	Anémogame et entomogame	*	**			
120717	Sambucus nigra L., 1753	Sureau noir	Sols neutres à calcaires	Forte à moyenne	juin-juillet	Arbuste	Entomogame		**	x		
120720	Sambucus racemosa L., 1753	Sureau à grappes	Tous types de sols	Moyenne	avril-mai	Arbuste	Entomogame	*	*	x		
124306	Sorbus aria (L.) Crantz, 1763	Alisier blanc	Sols acides ou sols neutres	Moyenne à très faible	avril-juin	Arbre	Entomogame	*	*	x		

Code taxonomique taxref 14	Nom scientifique	Nom vernaculaire	pH du sol	Humidité du sol	Phénologie (période de floraison)	Type biologique	Mode de pollinisation <i>Anémogame : par le vent Entomogame : par les insectes</i>	Présence de nectar	Présence de pollen	Source de nourriture / oiseaux et petits mammifères (fruits + graines)	Risques sanitaires	Toxicité (source toxiplante.fr)
124346	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763	Alisier torminal	Tous types de sols	Forte à très faible	avril-mai	Arbre	Entomogame	**		x		
126628	<i>Tilia cordata</i> Mill., 1768	Tilleul à petites feuilles	Sols neutres	Moyenne à faible	juin-juillet	Arbre	Entomogame	***	**	x		
126650	<i>Tilia platyphyllos</i> Scop., 1771	Tilleul à grandes feuilles	Sols neutres à calcaires	Moyenne à faible	mai-juillet	Arbre	Entomogame	***	**	x		
81569	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn., 1790	Aulne glutineux	Tous types de sols	Très forte à forte	mars-avril	Arbre	Anémogame		**		Flavescence Dorée	
85904	<i>Betula pubescens</i> Ehrh., 1791	Bouleau pubescent	Sols acides	Très forte à moyenne	avril-juin	Arbre	Anémogame et entomogame		**			
92497	<i>Cornus mas</i> L., 1753	Cornouiller mâle	Sols calcaires	Moyenne à très faible	mars-avril	Arbuste/Arbrisseau	Entomogame	*	**	x		
92854	<i>Crataegus germanica</i> (L.) Kuntze, 1891	Néflier	Sols neutres	Moyenne à faible	avril-juin	Arbuste	Entomogame	**		x	Feu Bactérien	
94164	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link, 1822	Genêt à balais	sols acides	Moyenne à faible	avril-juillet	Arbrisseau	Entomogame		**	x		? (animaux ou humain ?)
98921	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753	Frêne commun	Sols calcaires	Très forte à moyenne	février-juin	Arbre	Anémogame		*		Chalarose	
103031	<i>Humulus lupulus</i> L., 1753	Houblon	Sols calcaires	Très forte à moyenne	juillet- septembre	Liane	Anémogame					
106581	<i>Lonicera periclymenum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des bois	Sols acides	Moyenne	juin- septembre	Liane	Entomogame	***	* (papillon uniquement)	x		Moyen

Code taxonomique taxref 14	Nom scientifique	Nom vernaculaire	pH du sol	Humidité du sol	Phénologie (période de floraison)	Type biologique	Mode de pollinisation <i>Anémogame : par le vent</i> <i>Entomogame : par les insectes</i>	Présence de nectar	Présence de pollen	Source de nourriture / oiseaux et petits mammifères (fruits + graines)	Risques sanitaires	Toxicité (source toxiplante.fr)
106595	Lonicera xylosteum L., 1753	Camérisier des haies	Sols calcaires	Moyenne	mai-juin	Arbuste	Entomogame	***	* (papillon uniquement)	x		Fort
116096	Prunus mahaleb L., 1753	Cerisier de Sainte-Lucie	Sols calcaires	Moyenne à très faible	mars-juin	Arbuste	Entomogame	*	*	x	Sharka	
117774	Ribes rubrum L., 1753	Groseiller rouge	Sols neutres à acides	Très forte à moyenne	mars-juin	Arbrisseau	Entomogame			x		
	Rosa subsect. Rubigineae (inclus Rosa kl. agrestis et Rosa kl. rubiginosa)	Rosier rouillé	Sols neutres à calcaires	Moyenne à très faible	mai-juillet	Arbrisseau	Entomogame			x		
119952	Salix aurita L., 1753	Saule à oreillettes	Sols neutres à acides	Très forte à forte	mars-mai	Arbuste	Anémogame et entomogame	*	**			
119991	Salix cinerea L., 1753	Saule cendré	Tous types de sols	Très forte à forte	février-mai	Arbuste	Anémogame et entomogame	***	**			
120246	Salix triandra L., 1753	Saule à trois étamines	Sols neutres à calcaires	Très forte à moyenne	mars-mai	Arbuste	Anémogame et entomogame	*	**			
120260	Salix viminalis L., 1753	Saule des vanniers	Sols neutres à calcaires	Très forte à moyenne	mars-mai	Arbuste	Anémogame et entomogame	*	*			
124034	Solanum dulcamara L., 1753	Morelle douce- amère	Sols neutres à calcaires	Très forte à moyenne	mai-août	Liane	Entomogame	**		x		Fort
124308	Sorbus aucuparia L., 1753	Sorbier des oiseleurs	Sols acides	Forte à faible	avril-juin	Arbre	Entomogame	*	*	x		

Code taxonomique taxref 14	Nom scientifique	Nom vernaculaire	pH du sol	Humidité du sol	Phénologie (période de floraison)	Type biologique	Mode de pollinisation <i>Anémogame : par le vent</i> <i>Entomogame : par les insectes</i>	Présence de nectar	Présence de pollen	Source de nourriture / oiseaux et petits mammifères (fruits + graines)	Risques sanitaires	Toxicité (source toxiplante.fr)
128169	Ulmus glabra Huds., 1762	Orme des montagnes	Sols neutres à calcaires	Moyenne	mars-mai	Arbre	Anémogame		**			
128175	Ulmus minor Mill., 1768	Orme champêtre	Sols neutres à calcaires	Très forte à moyenne	mars-mai	Arbre	Anémogame et entomogame	***				
129083	Viburnum lantana L., 1753	Viorne lantane	Sols calcaires	Moyenne à très faible	mai-juin	Arbuste	Entomogame		***	x		Faible
129087	Viburnum opulus L., 1753	Viorne obier	Sols neutres à calcaires	Forte à faible	mai-juin	Arbuste	Entomogame	*	*	x		Faible

Annexe n°3 LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Cf. document «Annexe patrimoine protégé »