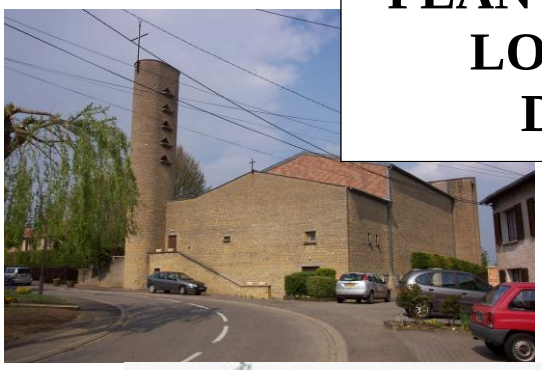
DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE FLEURY

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. REGLEMENT

Procédure :

- Approbation POS : 08/07/1982
- Révision POS : 21/11/1990
- Prescription PLU : 25/03/2003
- PLU arrêté : 19/09/2007
- Enquête publique : du 14/04 au 16/05/2008
- Approbation du PLU : DCM du 23/06/2008
- Approbation de la 1ère modification du PLU : DCM du 14/09/2009 et du 06/09/2011
- Approbation de la 2ème modification du PLU : DCM du 08/02/2012
- Approbation de la 3ème modification du PLU : DCM du 03/10/2013
- Approbation de la 4ème modification du PLU : DCM du 08/06/2015
- Approbation de la 5ème modification du PLU : DCM du 15/09/2026

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA 13

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB 21

Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC 28

Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UE 35

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone 1AU 41

Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone 1AUE 48

Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone 2AU 55

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 8 : dispositions applicables à la zone A 60

Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone N 66

Titre 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fleury délimité au règlement graphique.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Réglementation nationale d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme) à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

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

2.2 Plan d'exposition au bruit des aéronefs

Sans objet.

2.3 Sursis à statuer

Conformément aux dispositions des articles L111-7 et L111-8, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- L111-10 : projet de travaux publics
- L123-6 : révision du PLU
- L311-2 : création d'une ZAC
- L313-2 : délimitation d'un secteur sauvegardé

et

- L331-6 du code de l'environnement : création d'un parc national

2.4 Opérations d'utilité publique

Article L421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

2.5 Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

En application de l'article L126-1, le plan local d'urbanisme comporte en annexe les servitudes d'utilité publique. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

2.6 Informations reportées au document graphique annexe du PLU en application de l'article R123-13

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

• 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

• 2. Les zones d'aménagement concerté ;

• 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

• 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

• 5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;

• 6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi nº 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

• 7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones

dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1º, 2º et 3º de l'article L. 126-1 du code rural ;
• 8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
• 9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
• 10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
• 11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
• 12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
• 13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
• 14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
• 15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Dans le délai de trois mois suivant la publication du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale mentionné à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, le préfet le notifie au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Il est tenu compte des mesures prévues par ce plan lors de la plus prochaine révision du plan local d'urbanisme.

2.7 Conditions de délivrance du permis de construire définies à l’article L 421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal,

en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1º, 6º et 8º du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1º de l'article 36-1 de la loi nº 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1º de l'article 36-1 de la loi nº 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1º, 6º et 8º du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

2.8 Règlement d’urbanisme applicable dans les lotissements

Pendant une période de 5 ans à compter de l’achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l’article R315-36a du code de l’urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

Au delà de cette période de 5 ans, et jusqu’à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues par l’article L315-2-1 du code de l’urbanisme, et en cas de divergence entre le règlement du lotissement et le règlement du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui s’appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes aux dispositions du PLU, et éventuellement complémentaires en application de l’article R.315-5 du code de l’urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d’urbanisme ont été maintenues en application de l’article L315-2-1 alinéa 2 du code de l’urbanisme figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Fleury couvert par le PLU est entièrement découpé en zones :

- les zones urbaines ou « zones U »,
- les zones à urbaniser ou « zones AU »,
- les zones agricoles ou « zones A »
- et les zones naturelles et forestières ou « zones N ».

Ces différentes zones sont subdivisées en tant que de besoin en sous-zones et en secteurs identifiés permettant notamment de prendre en compte les délimitations prévues aux articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique (qui fait notamment apparaître le découpage du territoire en zones, sous-zones et secteurs) ainsi que le règlement écrit, fixent les dispositions applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

3.1 Les zones urbaines ou « zones U » (Article R123-5)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

3.2 Les zones à urbaniser ou « zones AU » (Article R123-6)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones AU sont distinguées au PLU :

1) Les zones 1AU

Les zones à urbaniser 1AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

2) Les zones 2AU

Les zones à urbaniser 2AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
Les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3.3 Les zones agricoles ou « zones A » (Article R123-7)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2º de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

3.4 Les zones naturelles et forestières ou « zones N » (Article R123-7)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES (L123-1)

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 SDAGE : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin -Meuse, Préfet de la Moselle le 27 novembre 2009 prévoit notamment dans son article D 51 :
« Le principe est de conserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation »
Le PLU doit être mis en compatibilité avec ce principe.

ARTICLE 6 SITES ARCHEOLOGIQUES

• Le Service Régional d'Archéologie de Lorraine, 6 place de Chambre 57045 METZ Cedex 1, est l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

• Conformément aux articles L.531-14 et suivant du code du patrimoine :
- Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au

jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie …
- Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat …

• Conformément aux articles L.522-4 et suivant du code du patrimoine :
- Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
- Hors des zones archéologiques définies ci-dessus, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

• En application des articles L.522-1 à L.522-4 du code du patrimoine, seront transmis pour avis au Préfet, en vue de la définition éventuelle des prescriptions concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive :

- les demandes d'autorisation de lotir,
- les dossiers de création de ZAC,
- les aménagements soumis à étude d'impact,
- les travaux sur les immeubles classés,
- les travaux soumis à déclaration préalable visés à l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme,

- les demandes d'autorisation suivantes, lorsque l'emprise des projets est ≥ 3000 m2 :
  . permis de construire,
  . permis de démolir,
  . installations et travaux divers,
  . dans certains cas, les travaux visés aux alinéas a. et d. de l'art. R.442-3-1 du code de l'urbanisme,

• Conformément à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'a été prescrite la réalisation d'opérations d'archéologie préventive, les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

ARTICLE 7 DEFINITIONS

Extension : construction accolée à la construction principale, de même usage que celui de la construction principale (ex : rajout d'une pièce à vivre, …).

Dépendance : construction accolée à la construction principale, à usage autre que celui de la construction principale (ex : garage accolé, remise accolée…)

Annexe : construction à fonction de dépendances, non accolée à la construction principale (ex : abri de jardin, remise, garage…).

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au noyau villageois de Fleury, constituée d'un tissu ancien de type lorrain édifié en continu le long des voies.
Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;

• les constructions nouvelles à usage agricole.

• les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;

• les carrières ou décharges ;

• les habitations légères de loisirs ;

• les terrains de camping et de caravanage ;

• le stationnement de caravanes isolées ;

• les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".

• au-delà d'une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des bâtiments annexes, des équipements publics, des équipements concourant aux missions des services publics.

• Sur l'ancien usoir, toute construction, installation et dépôts ou occupation du sol est interdite entre la limite de l'emprise publique de la voirie et la limite sur rue des parcelles privatives, à l'exception :
- des trappes de caves, escaliers et murs de soutènement existants,
- des fontaines et du mobilier urbain,
- des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services public services publics.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

• Les constructions à usage d'activité artisanales industrielles et de stockage et les installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

• Les extensions des constructions à usage agricole à condition qu'il s'agisse d'extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation et qu'elle n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

• Les dépendances des habitations à condition quelles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

• Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

• Les constructions et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

• Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol envisagée.

• La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

• Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 - Voirie

• La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

• Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 - Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées

• Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

• Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

• Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

• En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 – Autres réseaux

• Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

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

• Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Si la surface ou la configuration d’une unité foncière est de nature à compromettre l’aspect de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

• Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

• Toute construction principale doit être implantée dans une bande de 35 m par rapport à l'alignement et à la limite qui s'y substitue.

• Sur rue, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique. Toutefois :

- les constructions nouvelles peuvent être implantées, pour tout ou partie, à l'alignement des constructions existantes ;
- un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé sur une partie de façade afin de réaliser un décrochement permettant de renforcer la perception d'un rythme de façade ou la mise en valeur de l'espace public ;
- une implantation différente peut être autorisée pour les équipements publics.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Sur une profondeur de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit jouxter les limites séparatives de l'unité foncière et venir s'accoler aux murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines.

• Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par une clôture opaque d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m.

• Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2), et jamais inférieure à 3 m.

• Au-delà d'une profondeur de 20 m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois :

- Les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons aveugles appartenant aux constructions des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée en priorité sur cette ou ces limites. Le recouvrement des murs-pignons par la nouvelle construction peut être exigé.

• La création de piscines découvertes n'est autorisée que si elle respecte en tout point une distance minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

• Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

• Une distance inférieure pourra être autorisée pour les bâtiments annexes à rez-de-chaussée de faible hauteur.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

• Dans une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface de cette bande.

• L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m².

• Au-delà d'une profondeur de 35 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, l'emprise au sol totale maximale des constructions annexes à rez-de-chaussée autorisées est fixée à 12 m². Cette prescription ne concerne pas les équipements publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur maximale de la construction principale projetée dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement est fixée à 6 m comptés du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.

• Quand elle jouxte une ou des constructions principales situées sur la ou les parcelles voisines, la hauteur mesurée à l'égout du toit de la nouvelle construction doit être à plus ou moins un mètre de hauteur des constructions voisines.

• Au delà de la bande des 20 m et jusqu'à 35 m, la hauteur maximum hors tout des constructions est fixée à 7 mètres.

• Pour les constructions annexes au delà de la bande de 35 mètres, la hauteur totale maximale est limitée à 3 m comptés depuis le sol naturel.

• Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, une attention particulière sera portée aux dispositions concernant :
- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

• Le niveau de la dalle du rez de chaussée ne pourra pas excéder une hauteur de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel.

• Toute imitation, pastiche d'architecture d'autres régions ou pays est strictement interdite.

11-2 - Toiture

• Les toitures des constructions principales et de leurs extensions seront à deux pans et inclinées selon des pentes de 25 à 35° ; le faîtage des toits des constructions principales doit être parallèle à la rue, sans concerner leurs extensions ; à défaut de respecter ces prescriptions, les toits des dépendances des constructions principales pourront être monopans, sans prescription de sens de faîtage ou de pente.
Ces prescriptions ne concernent pas les annexes, ni vérandas, tonnelles ou piscines.

• Les toitures à pans coupés sont interdites.

• Les matériaux de toiture autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle rouge, excepté les vérandas pour lesquelles les matériaux translucides sont autorisés.

• Les panneaux photovoltaïques et solaires devront être implantés dans la pente des toitures et / ou s'inscrire de façon cohérente et harmonieuse dans l'architecture de la construction.

• Les saillies en toiture sont interdites à l'exception des lucarnes sous réserve que leur implantation soit cohérente avec le rythme des ouvertures en façade.

• Dispositions particulières :

- dans une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement, les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront être autorisées sur l'arrière pour les adjonctions réduites aux bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sans préconisation de pente (surface inférieure à 25m² et hauteur inférieure à 3,5 m).
- au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement et dans le cas de bâtiments n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur totale, les pentes de toitures ne sont pas réglementées.
- les pans et faîtages des ailes et bâtiments arrière peuvent être ordonnés parallèlement aux limites séparatives latérales dans une bande de 5 mètres comptée à partir de celles-ci.

11.3 Les façades et les ouvertures

• Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

• Les enduits des façades seront dans les tons beiges.

• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…), est interdit.

• Sur rue, sont interdits :

- les sailles de balcon
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre
- les loggias
- les caissons de volets roulants apparents
- les caissons de VMC et des climatiseurs
- les antennes paraboliques….

11.4 Les ouvertures :

• Toutes les baies seront rectangulaires, excepté les « oeils de bœufs » qui sont autorisés.
• Les percements des constructions existantes seront axés selon le rythme des travées, y compris pour les fenêtres de toit.
• Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect des boiseries traditionnelles.

• Dispositions particulières :

- Les fenêtres des façades sur rue et des étages suivront les formes et dimensions traditionnelles des anciennes constructions du village (soit des rectangles de proportion verticale d'environ 1 x 1,50m). Elles seront dotées de volets battants ; leurs huisseries ménageront un tableau.

- Sur rue, les principales menuiseries pleines d'origine (portes et volets) seront maintenues ou recréées à l'identique.

11.5 - Les annexes

Les annexes des constructions principales seront construites :

- soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
- soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles…) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

11.6 - Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent s'inspirer des modèles traditionnels en usage dans le vieux village : murs pleins de 1,80 à 2 m de haut, réalisés en maçonnerie crépie traitée comme la façade ou en moellons, ou formées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres pouvant être surplombé soit de grillage, soit de fer forgé, soit d'une palissade bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1,60m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

• Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions ci après.

Il sera créé au minimum le nombre d'emplacements suivants :

- habitation individuelle	2 emplacements
- immeubles collectifs de logements	1,5 emplacements par tranche de 40m² de SURFACE DE PLANCHER
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m² de salle
- commerce supérieur	
à 100 m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m²

Les surfaces de références sont des surfaces de plancher.

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

• Cet article s'applique dans les conditions et sous réserve des dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

• Au-delà d'une profondeur de 35 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques, des plantations en pleine terre doivent être maintenues sur 70% de la superficie du terrain restant, excepté pour des équipements publics ou concourant aux missions des services publics.

• Les boisements de conifères sont interdits.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.8.

Chapitre 2

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à des extensions récentes du village le long de voies existantes, la rue de la Forêt et la rue Notre-Dame. Le tissu est constitué de pavillons d'habitation de formes et styles très disparates.
Cette zone comprend principalement de l'habitat. Deux secteurs sont distingués :

• UB 1 : correspond à des extensions linéaires du village, sans appuis urbain à l'arrière, chemin de la Forêt et rue Notre Dame
• UB2 : correspond aux extensions le long des rues de Metz, rue de l'Eglise et rue Mansion, ayant vocation à s'intégrer dans une épaisseur urbaine.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;

• les constructions nouvelles à usage agricole.

• les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;

• les carrières ou décharges ;

• les habitations légères de loisirs ;

• les terrains de camping et de caravanage ;

• le stationnement de caravanes isolées ;

• au-delà de la bande de constructibilité par rapport l'alignement des voies, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

• Les constructions à usage d'activités artisanales et les installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

• Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

• Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

• Les constructions et équipements techniques liés à au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

• Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol envisagée.

• La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

• Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 - Voirie

• La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

• Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 - Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées

• Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

• Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

• Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

• En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 – Autres réseaux

• Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

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

• Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions communes

• Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

• Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

• Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

• Sur rue, la façade sur rue de la construction principale doit être implantée en recul de 3 m minimum et de 8 m au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois, les garages peuvent être intégrés au dispositif de clôture sur rue.

• Au moins 60% de la longueur de façade sur rue devra être orientée parallèlement à la rue.

6.2 Dispositions applicables aux secteurs :

Secteur UB1

• Toute construction principale doit être implantée dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Secteur UB2

• Lorsqu'il existe une construction principale en façade sur rue, une seconde construction pourra être implantée en deuxième rang dans une bande de 40 m par rapport à l'alignement de la voie à condition :

- de ne pas dépasser une hauteur totale de 4 m.
- De respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions communes

• Toute construction peut être implantée sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

• Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2), et jamais inférieure à 3 m.

• La création de piscines découvertes n'est autorisée que si elle respecte en tout point une distance minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

• Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.2 Dispositions applicables aux secteurs

Secteur UB1

• Dans le cas de parcelles d'une largeur sur rue ≤ 10 m et dans ce cas seulement, l'implantation sur les deux limites latérales peut être autorisée.

Secteur UB2

• Dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement de la voie, l'implantation de la construction sur les deux limites latérales est autorisée.

• Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons aveugles appartenant à des constructions principales des parcelles voisines, toute construction ou partie de construction doit venir s'y accoler. Il peut alors être exigé que la nouvelle construction s'inscrive dans le pignon existant ou qu'elle le recouvre.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3 m.

• Une distance inférieure pourra être autorisée pour les bâtiments annexes à rez-de-chaussée de faible hauteur.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

• L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.

• L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m2.

• Au-delà d'une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, l'emprise au sol totale maximale des piscines et des constructions annexes à rez-de-chaussée est fixée à 12 m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

• Pour les constructions annexes, la hauteur maximale sous égout est limitée à 2,50 m comptés depuis le sol naturel.

• Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

10.1 Dispositions applicables aux secteurs

• Dans le secteur UB1, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 8,50 m au faîtage.

• Dans le secteur UB2 :
- La hauteur maximale des constructions principales construites en première ligne par rapport à l'alignement ne peut excéder 6 m comptés du sol naturel avant tout remaniement à l'égout du toit.
- La hauteur maximale totale des bâtiments construits en second rang ne peut excéder 4 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, une attention particulière sera portée aux dispositions concernant :
- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

• Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas excéder une hauteur de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel.

• Toute imitation, pastiche d'architecture d'autres régions ou pays est strictement interdite.

11-2 - Toiture

• Les toitures des constructions principales seront à deux ou à quatre pans et inclinées selon des pentes comprises entre 25 et 35°. Les toits des dépendances des constructions principales pourront être mono-pans, sans prescription de pente.
Ces prescriptions ne concernent pas les annexes, les vérandas, les tonnelles ou piscines.

Toutefois, les pentes de toiture ne sont pas réglementées pour des adjonctions réduites (25 m2 d'emprise et 2,5 m de hauteur à l'égout) et les bâtiments implantés en deuxième rang ne dépassant pas 4 m de hauteur totale.

• Les toitures à pans coupés sont interdites.

• Les matériaux de toiture autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle rouge, excepté les vérandas pour lesquelles les matériaux translucides sont autorisés.

• Les panneaux photovoltaïques et solaires devront être implantés dans la pente des toitures et / ou s'inscrire de façon cohérente et harmonieuse dans l'architecture de la construction.

11.3 Les façades et les ouvertures

• Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

• Les enduits des façades seront dans les tons beiges.

• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…), est interdit.

Les annexes des constructions principales seront construites :

- soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
- soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles…) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

11.4 - Les clôtures

• Sur rue, les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1.60 mètre. Elles seront végétales ou formées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres pouvant être surplombé d'un dispositif à claire voie. Le grillage est à exclure.

• Les clôtures latérales et arrières devront être transparentes ou végétales et les murs de clôture servant de mur de soutènement peuvent atteindre une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

• Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions ci après.

Il sera créé au minimum le nombre d'emplacements suivants :

- habitation individuelle	2 emplacements
- immeubles collectifs de logements	1,5 emplacements par tranche de 40m² de SURFACE DE PLANCHER
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m² de salle
- commerce supérieur	
à 100 m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m²

Les surfaces de références sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

• Cet article s'applique dans les conditions et sous réserve des dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

• Au-delà d'une profondeur de 35 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques, des plantations en pleine terre doivent être maintenues sur 70% de la superficie du terrain restant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 3

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à des extensions récentes du village sous la forme de lotissements.

La zone UC regroupe deux secteurs :
• UC 1 : quartiers de lotissements organisés selon une trame orthogonale. Lotissement des Fleurs et Beau Site
• UC2 : lotissement des Vallonelles organisé selon un plan rayonnant.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;

• les constructions nouvelles à usage agricole.

• les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;

• les carrières ou décharges ;

• les habitations légères de loisirs ;

• les terrains de camping et de caravanage ;

• le stationnement de caravanes isolées ;

• les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".

• au-delà d'une bande de constructibilité par rapport l'alignement des voies, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

• Les constructions à usage d'activité artisanales industrielles et de stockage et les installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

• Les extensions des constructions à usage agricole à condition qu'il s'agisse d'extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation et qu'elle n'engendre pas de

risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).

• Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

• Les constructions et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

• Il ne peut être autorisé que la réalisation d'un seul bâtiment annexe par unité foncière. Cette construction annexe ne doit pas dépasser une hauteur de 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit, ni être d'une surface supérieure à 12 m2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

• Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol envisagée.

• La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

• Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 - Voirie

• La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

• Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 - Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées

• Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

• Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

• Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

• En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 – Autres réseaux

• Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

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

• Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions communes

• Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

• Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

• Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

• Sur rue, toute construction principale doit être implantée en recul de 3 m minimum. Toutefois l'implantation de la nouvelle construction sera définie en cohérence avec l'implantation des constructions existantes dans cette marge de recul.

6.2 Dispositions applicables aux secteurs :

Dans le secteur UC1

• Toute construction principale doit être implantée dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Dans le secteur UC2

• Toute construction principale doit être implantée dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

• Au moins 60% de la longueur de façade sur rue devra être orientée parallèlement à la rue.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions communes

• Toute construction peut être implantée sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies.

• Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2), et jamais inférieure à 3 m.

• La création de piscines découvertes n'est autorisée que si elle respecte en tout point une distance minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

• Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.2 Dispositions applicables aux secteurs

• Dans le secteur UC1, les plans verticaux constituant la façade devront être soit parallèle, soit perpendiculaires par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière, sauf cas particulier (configuration de la parcelle). Toutefois, un décalage peut être autorisé pour de petits volumes articulatoires (vérandas, sas d'entrée, escaliers…).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3m.

• Une distance inférieure pourra être autorisée pour les bâtiments annexes à rez-de-chaussée de faible hauteur.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

• L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.

• L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m2.

• Au-delà d'une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, l'emprise au sol totale maximale des constructions annexes à rez-de-chaussée est fixée à 12 m².

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

• Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

• Pour les constructions annexes, la hauteur maximale sous égout est limitée à 2,50 m comptés depuis le sol naturel.

10.1 Dispositions applicables aux secteurs

Dans le secteur UC1

• La hauteur maximale des constructions principales construites en première ligne par rapport à l'alignement ne peut excéder 6 m comptés du sol naturel avant tout remaniement à l'égout du toit.

Dans le secteur UC2

• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 8,50 m au faîtage, comptés depuis le niveau du terrain naturel avant terrassement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, une attention particulière sera portée aux dispositions concernant :
- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

• Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas excéder une hauteur de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel.

• Toute imitation, pastiche d'architecture d'autres régions ou pays est strictement interdite.

11-2 - Toiture

• Les panneaux photovoltaïques et solaires devront être implantés dans la pente des toitures et / ou s'inscrire de façon cohérente et harmonieuse dans l'architecture de la construction.

• La toiture des constructions principales sera à deux ou quatre pans et inclinée selon des pentes comprises entre 25 et 35°. Les toits des dépendances des constructions principales pourront être mono-pans sans prescription de pente.
Ces prescriptions ne concernent pas les annexes, vérandas, tonnelles ou piscines.

• Les matériaux de toiture autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle rouge, excepté les vérandas pour lesquelles les matériaux translucides sont autorisés. Toutefois, les adjonctions à des bâtiments pourront garder la couleur de la toiture du bâtiment principal existant.

11.3 Les façades et les ouvertures

• Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

• Les enduits des façades seront dans les tons beiges.

• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…), est interdit.

Les annexes des constructions principales seront construites :

- soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
- soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles...) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

11.4 - Les clôtures

• Sur rue, les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1.60 mètre et par dérogation, côté RD 913 elles n'excéderont pas 2.00 mètres. Elles seront soit composées de plantations, soit formées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre pouvant être surplombé d'un dispositif à claire voie. Le grillage est à exclure, sauf côté RD913.

• Les clôtures latérales et arrières peuvent être végétales, et leurs murs peuvent atteindre une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

• Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions ci après.

Il sera créé au minimum le nombre d'emplacements suivants :

- habitation individuelle	2 emplacements
- immeubles collectifs de logements	1,5 emplacements par tranche de 40m² de SURFACE DE PLANCHER
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m² de salle
- commerce supérieur	
à 100 m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m²

Les surfaces de références sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

• Cet article s'applique dans les conditions et sous réserve des dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

• Au-delà d'une profondeur de 35 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques, des plantations en pleine terre doivent être maintenues sur 70% de la superficie du terrain restant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 4

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle sont implantés divers équipements publics : écoles, salle polyvalente, plaine de jeux.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• Les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;

• Les constructions nouvelles à usage :
- d'hébergement hôtelier,
- de bureaux,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- agricole ou forestier,
- d'entrepôt.

• Le changement de destination d'un immeuble, s'il n'a pas pour objet de répondre au besoin des constructions et installations des équipements et services publics et d'intérêt collectif ;

• Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;

• Les carrières ou décharges ;

• Les habitations légères de loisirs ;

• Les terrains de camping et de caravanage ;

• Le stationnement de caravanes isolées ;

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

• Les constructions et locaux à usage d'habitation et de bureaux ne sont admis que si elles sont nécessaires au gardiennage ou à l'administration des constructions et installations des équipements et services publics et d'intérêt collectif.

• Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

• Les constructions et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

• Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol envisagée.

• La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 - Voirie

• La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

• Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 - Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées

• Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

• Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

• Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

• En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 – Autres réseaux

• Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

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

• Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

• Sur rue, toute construction principale doit être implantée soit à l'alignement de la voie, soit en recul de 3 m minimum.

• Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2), et jamais inférieure à 3 m.

• Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Pas de prescription.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

• Pas de prescription.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

• Pas de prescription.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, une attention particulière sera portée aux dispositions concernant :
- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

• Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions ci après.

Il sera créé au minimum le nombre d'emplacement suivants :

- logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m^2 de salle
- commerce supérieur à 100 m^2 de surface de vente	1 emplacement pour 20 m^2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m^2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m^2
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m^2

Les surfaces de références sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

• Cet article s'applique dans les conditions et sous réserve des dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

• Toute construction est interdite dans les espaces paysagers repérés au règlement graphique, qui doivent être plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Il n'est pas fixé de COS.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 5

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser 1AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Actuellement, il existe deux secteurs dans la zone 1AU :

• Le secteur 1AU1 est destiné à recevoir une opération d'habitat mixte, individuel et collectif. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement (3ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme).
Le secteur 1AU1 se subdivise lui-même en trois sous-secteurs :
1AU1a et 1AU1b et 1 AU1c correspondant aux limites de trois opérations distinctes.

• Le secteur 1AU2 correspondant à l'emprise de la ferme Albert en voie de mutation, cette zone est réservée pour une urbanisation respectueuse du patrimoine architectural de l'ancienne ferme.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

- à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

• Les constructions à caractère industriel.

• Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

• Les constructions à usage agricole.

• Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

• Les habitations légères de loisirs.

• Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dispositions communes

• Sous réserve des dispositions ci-après, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour cette zone
- de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone ;
- de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles ;
- de s'inscrire dans un projet structuré et cohérent prenant en compte son adaptation à la topographie du terrain, son inscription dans le maillage des espaces publics du quartier, ainsi que la qualité de l'organisation et du traitement des espaces publics et collectifs propres à l'opération ;
- de respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

• Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisées qu'à condition de répondre à un besoin de proximité ;

• Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

- qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,
- qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

• Les constructions et équipements techniques liés à aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

• Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage. Dans cet esprit et à titre d'exemples, la réalisation d'un assainissement pluvial par des noues est autorisée, de même que les mouvements de sols nécessaires pour la réalisation de garages semi-enterrés.

• Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

2.2 Dispositions applicables à certains secteurs

• Dans le secteur 1AU2, aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité de la partie constructible.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• La création d'accès individuels nouveaux est interdite le long de la RD 913.

• Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

• La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

• Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

• Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2 Voirie

• Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

• La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4,50 m pour une voie à double sens et 3 m pour une voie à sens unique
- les trottoirs doivent avoir une largeur de 1,50 m mais peuvent n'être réalisés que d'un seul côté de la chaussée.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

• Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 40 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.
Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80m, ne sont autorisées que s'il est possible d'y prévoir des liaisons piétonnes avec les rues voisines existantes ou à réaliser.

• les voies piétonnes à créer doivent avoir une emprise minimale de 1,50 m.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.1 Eau potable

• Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises, sauf le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau public existant.

4.2 Assainissement

• L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

• Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public. L'opération de construction ou d'aménagement pourra être conditionnée par l'aménagement de dispositifs adaptés (de rétention d'eau, de noues ou fossés…) dans des conditions permettant de respecter l'équilibre du Ru des Nozes.
En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité et autres réseaux

• Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

• Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• La partie constructible de la zone s'entend hors emplacements réservés.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Les dispositions de cet article sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

• En bordure de RD913 et pour le secteur 1AU1a, les constructions respecteront le recul minimal indiqué au schéma d'orientations d'aménagement dudit secteur.

• Nonobstant les dispositions définies ci-après, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

• Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
- les constructions et installations à usage d'équipements publics ;
- les équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

• Lorsqu'elle n'est pas implantée à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue, toute construction doit être implantée en recul de 1,5 m minimum par rapport à cet alignement.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

• Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction doit respecter une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite de fond de parcelle.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 3 m.
• Cette distance de 3m minimum est applicable aux bâtiments annexes quelle que soit la hauteur des autres constructions.

• Dans le secteur 1AU2, hors emprise de passage d'une voie de circulation, les façades principales sur courée des constructions devront respecter l'alignement de celles existantes, suivant le schéma d'orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

• L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

• Dans le secteur 1AU1,
Pour les constructions d'habitat collectif, qui pourront être implantés selon les indications des orientations d'aménagement, la hauteur maximale de la construction principale projetée est définie dans les conditions suivantes :

- pour le collectif proche de la RD 913 : hauteur fixée à 2 niveaux au dessus du rez-de-chaussée à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- pour les autres collectifs : hauteur fixée à 2 niveaux au dessus du rez-de-chaussée à concurrence de 8,50 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

• Pour les autres constructions, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6,50 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

• Dans le secteur 1AU2,

- pour les bâtiments repérés A et D sur le schéma des orientations d'aménagement, la hauteur maximale de la construction est fixée à 6,50 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit ;
- pour les bâtiments repérés B, C, E et F sur le schéma des orientations d'aménagement, la hauteur maximale de la construction est fixée à 2 niveaux au dessus du rez-de-chaussée à concurrence de 8,50 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, une attention particulière sera portée aux dispositions concernant :
- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

• Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

• Toute imitation, pastiche d'architecture d'autres régions ou pays est strictement interdite

11.2 - Toiture

• Les panneaux photovoltaïques et solaires devront être implantés dans la pente des toitures et / ou s'inscrire de façon cohérente et harmonieuse dans l'architecture de la construction.
• Les matériaux de toiture autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle rouge, excepté les vérandas pour lesquelles les matériaux translucides sont autorisés. Toutefois, les adjonctions à des bâtiments pourront garder la couleur de la toiture du bâtiment principal existant.
• Les toitures des constructions principales seront soit :
1 - à deux pans et inclinées selon des pentes comprises entre 25 et 35°.
2 – plates ou terrasse, végétalisées ou non
Les toits des dépendances, annexes, vérandas, tonnelles ou piscines sont sans prescription de pente et pourront être mono-pans.
Ces prescriptions ne concernent pas les équipements publics ou concourant aux missions des services publics.

11.3 Les façades et les ouvertures

• Extensions : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal.
- Annexes : elles seront construites :
  - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles…) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

11.4 - Les clôtures

• Sur rue, les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1.60 mètres et par dérogation, côté RD 913 elles n'excéderont pas 2 mètres. Elles seront soit composées de plantations, soit formées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre pouvant être surplombé d'un dispositif à claire voie. Le grillage est à exclure, sauf côté RD913.

• Les clôtures latérales et arrières peuvent être végétales, et les murs de soutènement des clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1 mètre. La hauteur maximale de la clôture, y compris l'éventuel mur de soutènement, est fixée à 2,00 mètres.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12.1 Dispositions communes

• Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions ci après.

Il sera créé au minimum le nombre d'emplacements suivants :

- habitation individuelle	3 emplacements
- immeubles collectifs de logements	1 emplacement par tranche de 70 m^2 de SURFACE DE PLANCHER
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	2 emplacements pour 12m^2 de salle

- commerce supérieur	
à 100 m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	2 emplacements pour 40m²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	2 emplacements pour 100 m²

Les surfaces de références sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

• Cet article s'applique dans les conditions et sous réserve des dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales).

12.2 Dispositions applicables à certains secteurs

• Dans le secteur 1AU1, la réponse aux besoins en stationnement, lorsqu'elle n'est pas trouvée dans des parkings souterrains ou à l'intérieur des constructions, devra être organisée dans l'esprit des orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Dans les secteurs 1AU1a et 1AUb, hormis secteur 1AU1c :
- Il devra être créé un espace vert commun d'un seul tenant représentant au minimum 10% de la superficie totale de la surface de la zone localisé conformément aux orientations d'aménagement.
- les espaces verts communs sont mutualisés entre les deux sous-secteurs et organisés dans l'esprit des orientations d'aménagement, en « courée publique destinée à réguler les eaux ».

• En secteur 1AUc, il devra être créé des espaces communs (bassin de rétention, espaces verts, etc…) représentant au minimum 3% de la superficie totale.

• Dans le secteur 1AU2 :
L'aménagement des espaces verts doit être réalisé en conservant l'esprit d'une cour de ferme suivant les orientations d'aménagement.

• Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Pas de prescription.

Chapitre 6

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser 1AU sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

La zone 1AUE est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation en vue de la création d'équipements publics. Les constructions y sont autorisées dans le cadre du règlement qui suit.

La zone comporte un secteur particulier :
- secteur 1AUEa, destiné à l'implantation de commerces, de services à la personne, d'équipements publics.

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

ARTICLE 1AUE 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• Les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;

• Dans le secteur 1AUE, les constructions nouvelles à usage :
- d'hébergement hôtelier,
- de bureaux,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'industrie,
- agricole ou forestier,
- d'entrepôt.

• Dans le secteur 1AUEa, les constructions nouvelles à usage :
- d'hébergement hôtelier,
- d'industrie,
- agricole ou forestier,
- d'entrepôt s'il n'est pas intégré au volume du bâtiment principal d'activité.

• Le changement de destination d'un immeuble, s'il n'a pas pour objet de répondre au besoin des constructions et installations des équipements et services publics et d'intérêt collectif ;

• Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;

• Les carrières ou décharges ;

• Les habitations légères de loisirs ;

• Les terrains de camping et de caravanage ;

• Le stationnement de caravanes isolées ;

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

• Sous réserve des dispositions ci-après, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées à condition :

- de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone ;
- de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles ;
- de s'inscrire dans un projet structuré et cohérent prenant en compte son adaptation à la topographie du terrain, son inscription dans le maillage des espaces publics du quartier, ainsi que la qualité de l'organisation et du traitement des espaces publics et collectifs propres à l'opération.
- de respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

• En secteur 1AUE, les constructions et locaux à usage d'habitation et de bureaux ne sont admis que si elles sont nécessaires au gardiennage ou à l'administration des constructions et installations des équipements et services publics et d'intérêt collectif.

• Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

• Les constructions et équipements techniques liés à au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

• Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol envisagée.

• La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 - Voirie

• La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être inclues dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 8m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

• Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 - Eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées

• Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

• Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

• Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

• En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 – Autres réseaux

• Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

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

• Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Si la surface ou la configuration d’une unité foncière est de nature à compromettre l’aspect de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• En bordure de RD913, les constructions devront être implantées à plus de 27 mètres de l'emprise de la RD913, comme indiqué au plan graphique.

• Dans le secteur 1AUEa, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres comptée depuis l'emprise des voies de circulation internes et de l'emprise de la rue de Metz.

• Sur rue, toute construction principale doit être implantée soit à l'alignement de la voie, soit en recul de 3 m minimum.

• Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Pour toute construction ou partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2), et jamais inférieure à 3 m.

• Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Pas de prescription.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

• Pas de prescription.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour le secteur 1AUEa, la hauteur maximale des constructions projetées, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à :
- 6m à l'égout de toiture
- 10m au faîtage

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, une attention particulière sera portée aux dispositions concernant :
- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Pour secteur 1AUEa :
- l'utilisation des matériaux ou techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou d'une démarche similaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée
- toute imitation, pastiche d'architecture d'autres régions ou pays est strictement interdite
- un ou plusieurs séparateurs à hydrocarbures seront aménagés.

Façades
- les façades principales comme les autres façades des bâtiments seront réalisées avec soin
- l'aspect des façades sera de qualité en évitant un aspect industriel stéréotypé et en préférant des habillages de qualité (crépis, bardage bois…)
- les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas restés nus
- les couleurs ou matériaux brillants sont interdits, hors procédés utilisant des énergies renouvelables
- les couleurs vives sont interdites, sauf en utilisation ponctuelle (ex : bandeau, mise en valeur d'un élément architectural…)

Toiture
- les matériaux de couverture de toits ne devront être ni brillants (hors précédés utilisant les énergies renouvelables), ni de couleurs vives ; l'aspect des toits sera de qualité de façon à bien vieillir dans le temps.

Enseignes et éclairage
- les enseignes seront situées soit sous l'égout de toiture, soit au niveau de l'égout ou de l'acrotère, leur implantation sur mât étant interdite.
- l'éclairage des enseignes et des bâtiments sera sobre. On évitera ainsi les phares allogènes, en dehors des dispositifs de sécurité. Dans tous les cas, les dispositifs d'éclairage devront être dirigés vers les bâtiments ou les enseignes, de façon à ne pas constituer de gênes visuelles pour le tissu urbain voisin ou le trafic de la RD913.
- les lampadaires du secteur seront bas.

Eaux
- on privilégiera des matériaux ou structures drainants ou perméables, de façon à réduire l'imperméabilisation du site.
- en cas de besoin d'eaux sanitaires, on privilégiera l'installation de cuves de récupération d'eaux pluviales.

Clôtures
- Les conifères sont interdits pour les clôtures. En cas de clôture végétale, on choisira des plantes adaptées au climat et au sol en s'interdisant les plantes invasives et allergènes.

- Clôtures sur rue : on privilégiera l'absence de clôture sur rue, les clôtures étant limitées à un rôle de protection. Si une clôture sur rue doit être mise en place, sa hauteur maximale sera limitée à 1m, et elle sera constituée de plantations formant une haie taillée.

En bordure de RD913, si une clôture doit être mise en place pour des raisons de sécurité, sa hauteur maximale sera limitée à 2m et celle-ci sera constituée d'un dispositif à claire voie (le grillage souple étant interdit) avec ou sans muret bahut de 60cm maximum de hauteur.

- Clôtures en limites séparatives :
  - depuis l'emprise des voies de circulation internes jusqu'au bâtiment, la clôture sera formée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1m.
  - à partir de l'emprise du bâtiment, la hauteur de la clôture sera limitée à 1,80m. Elle sera constituée au choix d'un muret bahut de 60cm maximum de hauteur, d'un dispositif à claire voie (le grillage souple étant interdit), de plantations.
  - pour des équipements publics destinés à accueillir des enfants, les clôtures en limites séparatives pourront présenter une hauteur maximale de 1,80m si cela répond à des besoins de sécurité. Ces clôtures seront constituées au choix d'un muret bahut de 60cm maximum de hauteur, d'un dispositif à claire voie (le grillage souple étant interdit), de plantations.
- l'aspect des murets bahut sera de qualité.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

• Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions ci après.

Il sera créé au minimum le nombre d'emplacements suivants :

- logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m^2 de salle
- commerce supérieur à 100 m^2 de surface de vente	1 emplacement pour 20 m^2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m^2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m^2
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m^2

Les surfaces de références sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

• Cet article s'applique dans les conditions et sous réserve des dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales).

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

• Dans le secteur 1AUEa :
- les plantations à prévoir en bordure du chemin piétonnier intercommunal formeront une haie taillée ou non, dont la hauteur maximale est fixée à 1,5m.
- en bordure de la rue de Metz, une haie taillée d'une hauteur maximale de 1,5m sera plantée. Le choix des végétaux se fera de façon cohérente avec celui de la haie le long du chemin piétonnier intercommunal.

- des plantations devront être faites en limite Nord de secteur, de façon à créer une transition douce avec l'espace agricole.
- les aires de stationnement seront agrémentées d'arbustes.
- les conifères sont interdits pour les plantations ci-dessus. On choisira des plantes adaptées au climat et au sol, sans qu'elles soient invasives ou allergènes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 7

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser 2AU sont des zones à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
Les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 2AU est subdivisée en 3 secteurs distincts :

• 2AU1 : situé aux abords de l'actuel terrain de football, ce secteur est destiné à recevoir une urbanisation mixte d'habitat et d'activités commerciales et artisanales.

• 2AU2 : situé à proximité du cimetière, ce secteur est réservé à l'extension des quartiers d'habitation sous la forme d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs.

• 2AUE : ce secteur de la zone 2AU est réservé au développement futur d'une zone d'équipements publics partagés avec la commune de Pouilly.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

• Pour les constructions ou installations existantes, l'aménagement et la réhabilitation d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient compatibles avec les objectifs de qualité urbaine et environnementale de la zone à urbaniser,
- et qu'ils ne soient pas de nature, par leur destination, leur importance ou leur aspect, à porter préjudice à l'utilisation future des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du futur quartier.

• Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

• Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

• Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales.

3.2 Voirie

• Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

• Pas de prescription

4.2 Assainissement

• L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2) et jamais inférieure à 3 m.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2) et jamais inférieure à 3 m.

• Toutefois, une construction pourra être autorisée en limite séparative latérale pour assurer la continuité des façades avec les immeubles voisins existants.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 4m.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

• Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

• Pas de prescription

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, une attention particulière sera portée aux dispositions concernant :
- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

• Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

• Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

• L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

• Pas de prescription

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l’article L 130.1 du code de l’urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Pas de prescription.

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 8

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le secteur Ai inconstructible correspond aux zones agricoles situées en périphérie immédiate du village, particulièrement sensible du point de vue du paysage, et qu'il convient de préserver de toute construction.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Ai, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception des équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dispositions générales

• Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

• Les constructions, installations et divers modes d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'exploitation agricole, sous réserve :

- que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des urbaines (U) et à urbaniser (AU) (selon le cas 50 ou 100 m en référence au règlement sanitaire départemental ou à la législation sur les installations classées).
- de leur intégration optimale dans le paysage.

• Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ne sont autorisées qu'à raison d'un logement par associé au sein d'une même exploitation, dans la limite de 2 logements et dans les conditions suivantes :

- elles doivent être nécessaires à l'exploitation agricole,
- être construites simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activité de l'exploitation admis dans la zone,
- être édifiées à moins de 100 mètres des bâtiments d'activité de l'exploitation,

• Les gîtes ruraux par transformation d'un bâtiment existant, intégration d'un bâtiment d'habitation ou construction neuve sont autorisés dans la limite de deux logements, sous réserve d'être rattachés physiquement à une exploitation agricole existante.

• Pour les constructions existantes :

- les travaux d'amélioration, de confortation et de mise aux normes sont autorisés ;
- le changement de destination n'est autorisé que s'il est compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

• Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

• Les dépôts et stockages à l'air libre ne sont autorisés que si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation et que l'aspect des lieux et le paysage ne soient pas altérés.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

• Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération le long des RD 913 et RD 66.

• Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

• La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 Voirie

• Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise au moins égale à 4 m.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

• Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises.

4.2 Assainissement

• L'assainissement de toute construction doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Dispositions diverses

• Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux façades des constructions, les coffrets techniques des services concessionnaires de réseaux doivent être intégrés aux clôtures.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

• Toute construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière indiquée au document graphique.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2) et jamais inférieure à 3 m.

• Toutefois, une construction pourra être autorisée en limite séparative latérale pour assurer la continuité des façades avec les immeubles voisins existants.

• Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 30 m mesurée à partir des limites des espaces boisés classés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Un ordonnancement compact de l'ensemble des bâtiments constitutifs de l'exploitation sera recherché, si possible autour d'une cour, dans l'esprit des fermes traditionnelles. Aucun bâtiment ne pourra être distant de plus de 60 m du bâtiment le plus proche de l'exploitation.

• Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent respecter une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans jamais être inférieure à 4m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

• Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,50 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Un seul niveau de combles peut être aménagé.

• La hauteur absolue des autres constructions et installations autorisées ne doit pas dépasser 11 m comptés du sol naturel avant terrassement au faîtage.
Toutefois, une hauteur plus importante pourra être autorisée, lorsque les contraintes techniques relatives à la nature de ces installations l'imposent, sous réserve que des dispositions soient prises pour assurer l'intégration des bâtiments et installations concernées dans le paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1 - Généralités

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, une attention particulière sera portée aux dispositions concernant :
- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

• Le niveau de la dalle du rez de chaussée ne pourra pas excéder une hauteur de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel.

• Toute imitation, pastiche d'architecture d'autres régions ou pays est strictement interdite.

11-2 - Toiture

• Les toitures des constructions d'habitation et de leurs extensions seront à deux pans et inclinées selon des pentes comprises entre 25 et 35°. Les toits des dépendances des constructions d'habitation pourront être mono-pans, sans prescription de sens de faîtage ou de pente.
Le faîtage des toitures des constructions d'habitation doit être parallèle à la rue, sans concerner leurs extensions.
Ces prescriptions ne concernent pas les vérandas.

• Les toitures à pans coupés sont interdites.

• Les matériaux de toiture autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle rouge, excepté les vérandas pour lesquelles les matériaux translucides sont autorisés.

• Les panneaux photovoltaïques et solaires devront être implantés dans la pente des toitures et / ou s'inscrire de façon cohérente et harmonieuse dans l'architecture de la construction.

11.3 Les façades et les ouvertures

• Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue.

• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

* Les dépendances à l'habitation seront construites :
- soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;

- soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles…) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

11.4 - Bâtiments d'exploitation

• Les bâtiments présenteront un soubassement maçonné enduit.

• Les couleurs des matériaux employés ne devront pas être vives mais être choisies dans une palette de couleurs qui se fond dans le paysage (bardage brun ou vert foncé, enduit ocre, toiture couleur rouge tuile).

• Pour éviter les effets de masse, les bâtiments présenteront une nette distinction de couleur entre toit et mur.

• Sauf contrainte d'exploitation impérative, un fractionnement des toitures avec un décalage d'un mètre minimum, est exigé pour toute toiture excédant 50 m de longueur.

11.5 - Les clôtures

• Sur rues et chemins, les clôtures sur rue peuvent s'inspirer des modèles traditionnels en usage dans le vieux village : murs pleins réalisés en maçonnerie crépie traitée comme la façade ou en moellons

• S'il est édifié des clôtures inter parcellaires, elles ne pourront excéder une hauteur de 1,5 m, devront être sobres et discrètes et pourront être constituées :
- de fils ou de grillages soutenus par des poteaux,
- ou de haies vives composées d'essences variées (à l'exclusion des conifères).

• Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux façades des constructions, les coffrets techniques des services concessionnaires de réseaux doivent être intégrés aux clôtures.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

• Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions ci après.

Il sera créé au minimum le nombre d'emplacements suivants :

- logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m^2 de salle
- commerce supérieur	
à 100 m^2 de surface de vente	1 emplacement pour 20 m^2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m^2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m^2
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m^2

Les surfaces de références sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

• Cet article s'applique dans les conditions et sous réserve des dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

• Les aires de dépôts et stockages à l'air libre doivent être masqués des vues depuis les voies ouvertes à la circulation par des plantations.

• Pour limiter l'impact visuel des bâtiments d'exploitation d'une longueur supérieure à 40 m, les façades du domaine public seront accompagnées latéralement d'un rideau d'arbres feuillus d'essences naturelles locales, étiré sur au minimum 1 /3 de la longueur. Les arbres plantés devront être d'une hauteur supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Pas de prescription.

Chapitre 9

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

À l'intérieur de la zone N, deux secteurs spécifiques ont été identifiés

• Ni correspond aux emprises inondables de la zone N
• Nj est un secteur de la zone N où existent des jardins familiaux

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

• Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

• Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

• Pour le bâtiment de l'ancienne minoterie situé au lieudit « le Moulin », les travaux d'amélioration, de confortation et de mise aux normes sont autorisés.

• Les dépôts et stockages à l'air libre ne sont autorisés que si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation et que l'aspect des lieux et le paysage ne soient pas altérés.

• Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

• Dans les secteurs Nj, seuls sont autorisés les abris de jardins sous réserve qu'ils soient limités en nombre à un par unité foncière et en surface à 6 m2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• Pas de prescription.

3.2 Voirie

• Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

• Pas de prescription.

4.2 Assainissement

• L'assainissement de toute construction ou installation doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Pas de prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter toute marge de recul particulière indiquée au règlement graphique.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2) et jamais inférieure à 3 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

• Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

• Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur totale des abris de jardins ne peut excéder en tout point 2,50 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

• Les abris de jardin seront obligatoirement réalisés en bois, ou en maçonnerie.
• Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

• Pas de prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l’article L 130.1 du code de l’urbanisme.

• Les aires de dépôts et stockages à l’air libre doivent être masqués des vues depuis les voies ouvertes à la circulation par des plantations.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Pas de prescription.