



PLAN LOCAL D'URBANISME DE METZERESCHE

REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 12/11/2018

A Metzèresche, le
M. Hervé WAX, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

**TERRITOIRES
DURABLES
CONSEIL**



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA	24
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	30
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	36
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ	38
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX	40
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU	46
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 2AU	50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	55

Titre I- **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de METZERESCHE du département de Moselle (n° INSEE : 57464).

Section 2 - Division du territoire en zones

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

LES ZONES URBAINES

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

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

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

- UA – Centre ancien ;
- UB – Extensions récentes à vocation d'habitation ;
- UE – Zone d'équipements publics ;
- UJ – Zone de jardins ;
- UX – Zone d'activités ;

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

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

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

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

- 1AU – Projet de lotissement ;
- 2AU

LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- A – Zone agricole ;
- Aa – Zone agricole inconstructible ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

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

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

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

- N – Zone forestière ;

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

La zone soumise à des risques de coulées d'eau

Cette zone, matérialisée par une trame spécifique sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis à un risque de coulée d'eau de ruissellement et dans lequel les sous-sols sont interdits.

Section 3 - Lexique

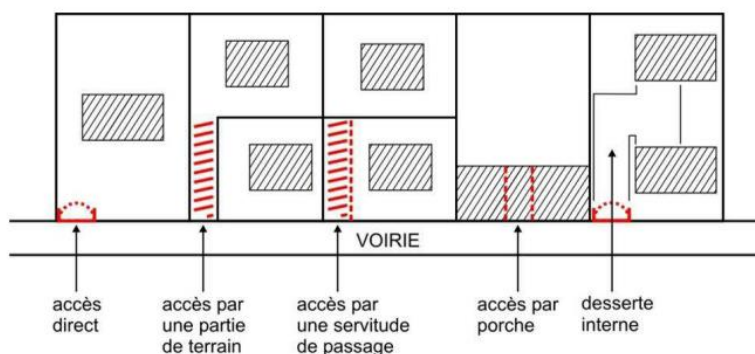
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

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

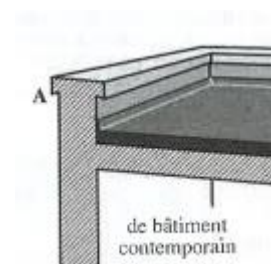
- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

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

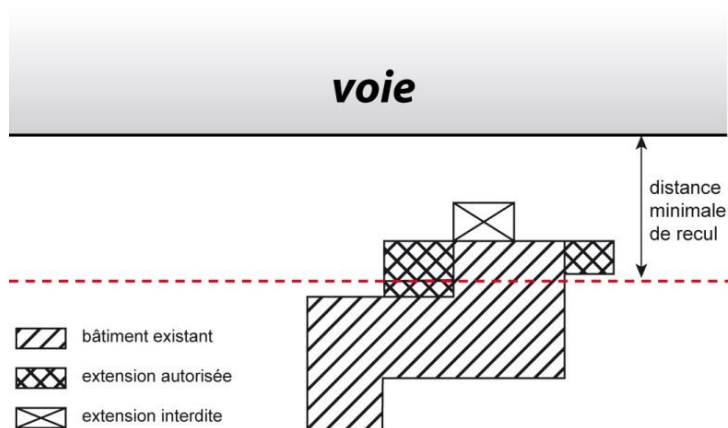


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

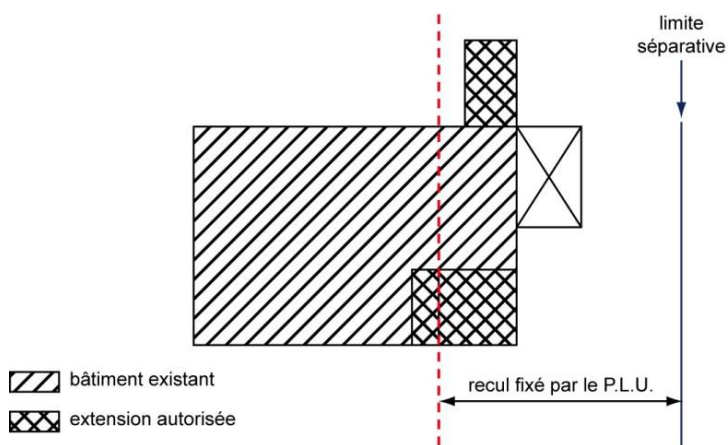
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



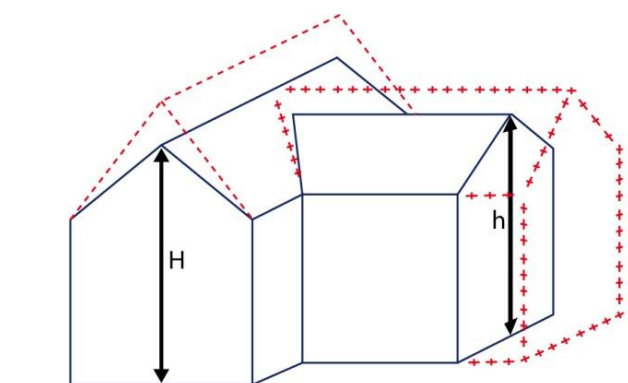
- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite

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



- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite

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



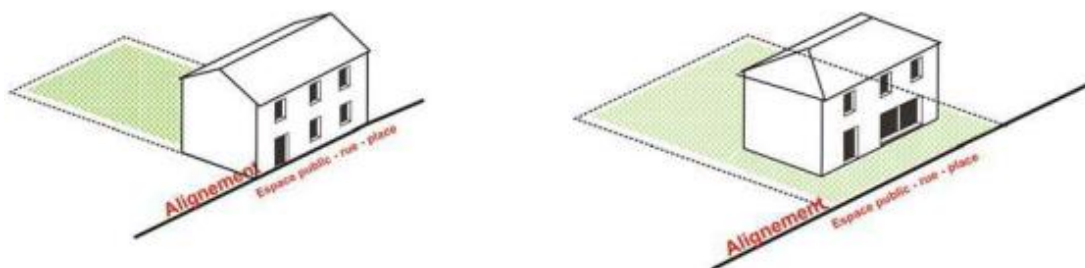
- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite

- H** hauteur du bâtiment
- h** hauteur fixée par le PLU

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

ALIGNEMENT

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



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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

CAMPING

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

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

CARPORT

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



CLAIRE-VOIE

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

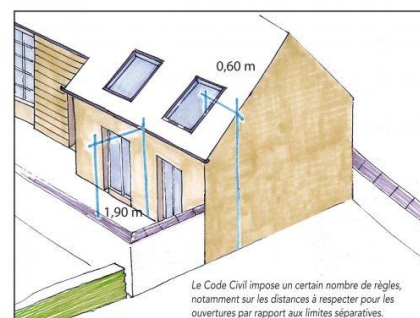
CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

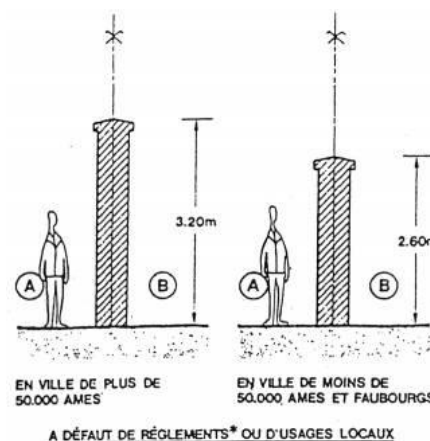


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

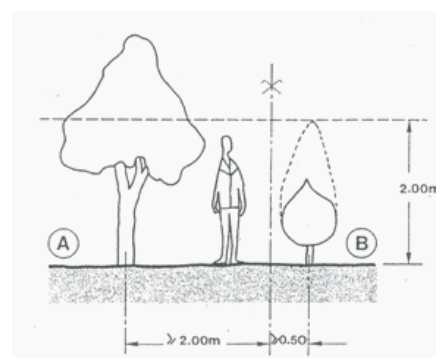
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, ...

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
■ Exploitation agricole et forestière		
<ul style="list-style-type: none">• Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<ul style="list-style-type: none">• Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Habitation		
<ul style="list-style-type: none"> Logement 	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement 	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
Commerce et activité de service		
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail 	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.</p> <p>Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> Restauration 	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE METZERESCHE

Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros 	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
<ul style="list-style-type: none"> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
<ul style="list-style-type: none"> Hébergement hôtelier et touristique 	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : <ul style="list-style-type: none"> ■ les résidences de tourisme, ■ les villages résidentiels de tourisme ; ■ les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
<ul style="list-style-type: none"> Cinéma 	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<ul style="list-style-type: none"> ■ Equipements d'intérêt collectif et services publics 		

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
<ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> • Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...

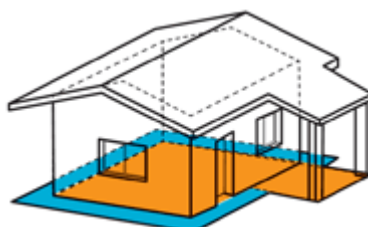
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> Autres équipements recevant du public 	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

3.1.1. Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

FAITAGE

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

GABARIT

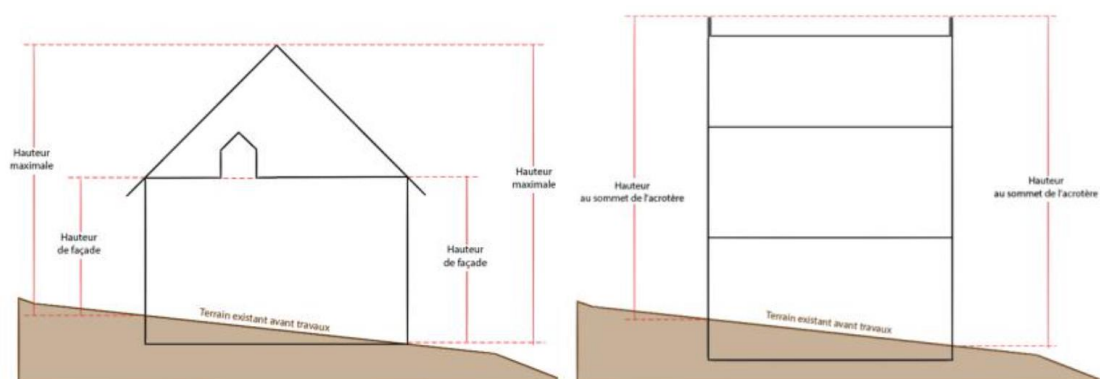
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

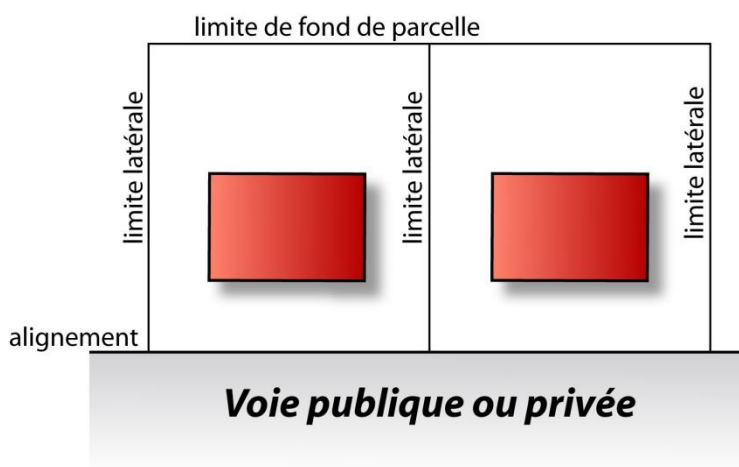
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



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

LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

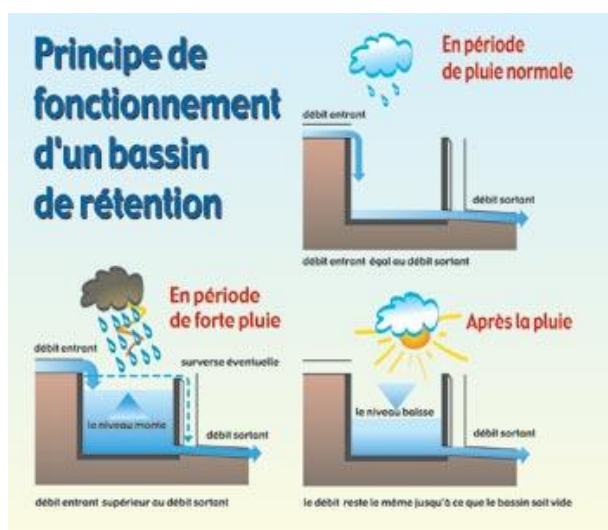
PERIMETRE DE RECIPROCITE

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

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

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

Cette définition recouvre tous les types de voies quel que soit leur statut, public ou privé.

Titre II - **Dispositions applicables
aux zones Urbaines**

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA

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

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les carrières ;
- 1.1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.3. Le camping ;

1.2.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

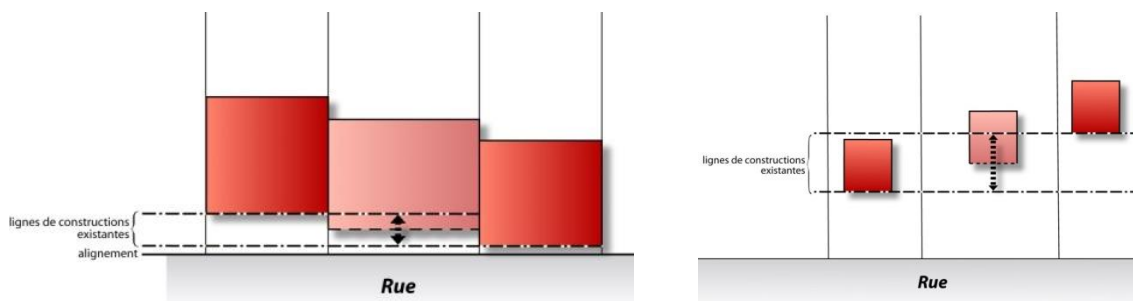
- 1.2.1. Les constructions à destination agricole à condition qu'elles constituent
 - des aménagements, transformations des constructions existantes
 - ou des extensions des constructions existantes, limitées à 20% de leur emprise au sol autorisée au moment de l'approbation du PLU ;
- 1.2.2. Les constructions et installations relevant de la destination "industrie" à condition d'être destinées à des artisans du secteur de la construction ;
- 1.2.3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à un commerce ou une activité de service implantée sur la même unité foncière ;
- 1.2.4. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations et à condition d'être liés
 - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - soit à un chantier ;

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

2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent que par rapport à la voie sur laquelle la construction prend son accès principal ;
- 2.1.2. La totalité du nu de la façade sur rue de toute construction principale s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



- 2.1.3. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement ;
- 2.1.4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux voies ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public

- 2.1.5. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- 2.1.6. Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 10 mètres, dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale ;

Au-delà de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public

- 2.1.7. Les constructions s'implanteront en respectant un recul, compté horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- 2.1.8. L'implantation sur limite séparative est néanmoins autorisée pour
- Les constructions implantées conformément aux alinéas 1 et 2 qui sont plus profondes que 10 mètres ou leurs extensions ;
 - Les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 3,50 mètres ;

Dans toute la zone

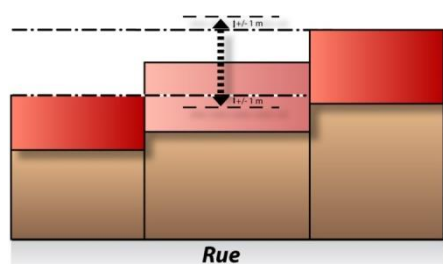
- 2.1.9. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;
- 2.1.10. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol

- 2.1.11. Au-delà de 25 mètres par rapport à la limite du domaine public ouvert à la circulation automobile, sur laquelle la propriété prend son accès principal, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m² d'un seul tenant ;
- 2.1.12. Cette restriction ne s'applique pas aux constructions agricoles ;

Hauteur des constructions

- 2.1.13. La hauteur au faîtage doit être comprise entre les hauteurs des constructions voisines plus ou moins 1 mètre, sans toutefois dépasser 10,50 mètres au faîtage ;



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

2.2.- UA - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Toitures

- 2.2.1. Les toitures principales des constructions principales seront à deux pans et les pentes seront comprises entre 22° et 45° ;
- 2.2.2. Le faîtage sera parallèle à la voie sur laquelle la construction prend accès ;
- 2.2.3. Les constructions dites à "toit plat" sont interdites ;
- 2.2.4. Les toitures seront en tuiles et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun, ou, sera noire ou gris anthracite. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ;
- 2.2.5. L'implantation de lucarnes, côté rue, est interdite ;
- 2.2.6. Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés : côté rue, ils seront limités à 1/3 de la surface de toiture et implantés en partie basse de toiture alignés par rapport aux ouvertures de façade ;

Façades

- 2.2.7. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.8. Lors de travaux de réhabilitation, les caractéristiques des percements doivent être respectées (rythme et proportion des percements) ;
- 2.2.9. Les volets roulants devront présenter un caisson intérieur ;
- 2.2.10. Les terrasses et balcons en saillie sont interdits en façade sur rue ;
- 2.2.11. Les paraboles, les climatiseurs, les pompes à chaleur sont interdites côté rue. Sur les autres façades, elles doivent être non visibles depuis l'espace public ou disposer d'un système occultant ;
- 2.2.12. Les couleurs des façades autorisées seront : Pierre, Pierre Claire, Pierre Grisée Brun, Brun doré, Ocre orangé, Ocre rouge, Ocre Brun, Ocre Chaud, Jaune, Jaune Dune, Grege soutenu, Sable Blond ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.13. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
- 2.2.14. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre maxi (Muret + Grillage ou végétaux). La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 mètre ;

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.15. Les sous-sols sont interdits ;

2.3.- UA - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
- 2.3.2. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- 2.3.3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

3.1.- UA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile présentent une largeur minimale de 7 mètres de chaussée dont 5,50 mètres pour la bande de roulement ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.3. L'emprise minimale des accès est fixée à 4 mètres ;
- 3.1.4. Aucun accès ne peut être aménagé sur un chemin rural inscrit en zones A ou Aa et situé en périphérie immédiate de la zone ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation publique automobile afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

3.2.- UA - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.5. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour ;

Eaux pluviales

- 3.2.6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 3.2.7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 3.2.8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.9. Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerce et activité de service, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques ;

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

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

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1.- UB - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les carrières ;
- 1.1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.3. Le camping ;
- 1.1.4. Les constructions et installations relevant de la destination "agricole" ;

1.2.- UB - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

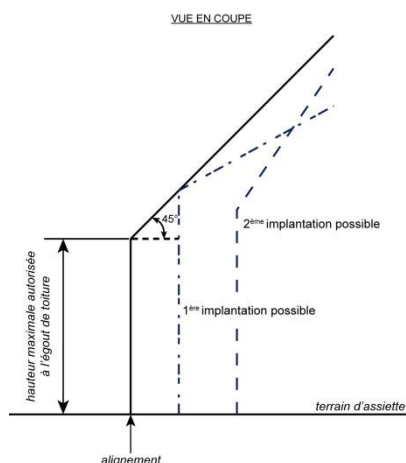
- 1.2.1. Les constructions et installations relevant de la destination "industrie" à condition d'être destinées à des artisans du secteur de la construction ;
- 1.2.2. Les constructions à destination commerce et activité de service à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
- 1.2.3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à un commerce ou une activité de service implantée sur la même unité foncière ;
- 1.2.4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - ou à un chantier ;
- 1.2.5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

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

2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

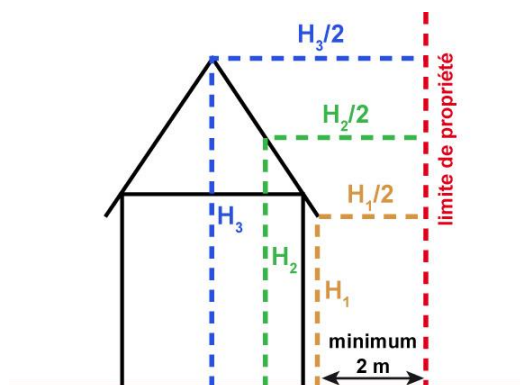
- 2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
- 2.1.2. Par rapport à la voie sur laquelle elle prend son accès principal, la construction s'implantera en respectant un recul minimal de 5 mètres ;
- 2.1.3. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de l'alignement avec la voie considérée et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



- 2.1.4. Hors agglomération, les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 2.1.5. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux voies ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. A moins que la construction ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres ;



- 2.1.7. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges ;
- 2.1.8. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol

- 2.1.9. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions implantées en zone UB est limitée à 50% de la partie de l'unité foncière incluse à la zone UB ;

Hauteur des constructions

- 2.1.10. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 mètres au faîtage ou 7,00 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.11. Les règles de l'article 2.1.8. ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier ;

2.2.- UB - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Toitures

- 2.2.1. Les toitures à pans seront en tuiles et leur couleur devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou rouge-brun, ou, sera noire ou gris anthracite. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ;
- 2.2.2. Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés : côté rue, ils seront limités à 1/3 de la surface de toiture et implantés en partie basse de toiture ;

Façades

- 2.2.3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;
- 2.2.4. Les paraboles, les climatiseurs, les pompes à chaleur sont autorisées mais interdites côté rue, et doivent être non visibles depuis l'espace public ou disposer d'un système occultant ;
- 2.2.5. Les couleurs des façades autorisées seront : Pierre, Pierre Claire, Pierre Grisée Brun, Brun doré, Ocre orangé, Ocre rouge, Ocre Brun, Ocre Chaud, Jaune, Jaune Dune, Grège soutenu, Sable Blond ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.6. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
- 2.2.7. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre maxi (Muret + Grillage ou végétaux). La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 mètre ;

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.8. Dans les secteurs couverts par une trame sur le plan de zonage, les sous-sols sont interdits ;
- 2.2.9. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits ;

2.3.- UB - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
- 2.3.2. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- 2.3.3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

3.1.- DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile présentent une largeur minimale de 7 mètres de chaussée dont 5,50 mètres pour la bande de roulement ;
- 3.1.2. En dehors des panneaux d'entrée d'agglomération, aucun accès direct n'est autorisé sur les routes départementales (RD8 et RD56) ;
- 3.1.3. Aucun accès ne peut être aménagé sur un chemin rural inscrit en zones A, Aa ou N et situé en périphérie immédiate de la zone ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.5. L'emprise minimale des accès est fixée à 4 mètres ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation publique automobile afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

3.2.- DESSERTES PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.5. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour ;

Eaux pluviales

- 3.2.6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 3.2.7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 3.2.8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.9. Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerce et activité de service, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques ;

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

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

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1.- UE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières (article 1.2.-UE) sont interdites ;

1.2.- UE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions ou installations liées à des équipements d'intérêt collectif ou des services publics ;
- 1.2.2. Les aménagements, constructions ou installations liées à des activités sportives, culturelles, éducatives ou de loisirs ;
- 1.2.3. Les infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- 1.2.4. Les constructions et installations, les travaux, affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies ;

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

2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Toute construction doit être édifée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- 2.1.2. Hors agglomération, les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- 2.1.3. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux voies ;

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

3.1.- UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.2. L'emprise minimale des accès est fixée à 4 mètres ;
- 3.1.3. En dehors des panneaux d'entrée d'agglomération, aucun accès direct n'est autorisé sur les routes départementales (RD8) ;

3.2.- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.5. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ

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

Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1.- UJ - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières (article 1.2.-UJ) sont interdites ;

1.2.- UJ - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions ou installations liées à des équipements d'intérêt collectif ou des services publics ;
- 1.2.2. Les autres constructions à condition de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur prescrites en section 2 ;
- 1.2.3. Les clôtures à condition que leur hauteur n'excède pas 2,00 mètres ;

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

2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

- 2.1.1. L'emprise au sol cumulée des constructions implantées en zone UJ est limitée à 20 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

- 2.1.2. La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres hors tout ;

2.2.- UJ - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres (Muret + Grillage ou végétaux). La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 mètre ;

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

3.1.- UJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX

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

Section 1 - UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1.- UX - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les étangs et les carrières ;
- 1.1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.3. Le camping ;
- 1.1.4. Les constructions et installations relevant de la destination "agricole" ;

1.2.- UX - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions à destination "industrielle", "artisanale" ou d'"entrepôt" à condition de ne pas induire de nuisances sonores ;
- 1.2.2. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
- 1.2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

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

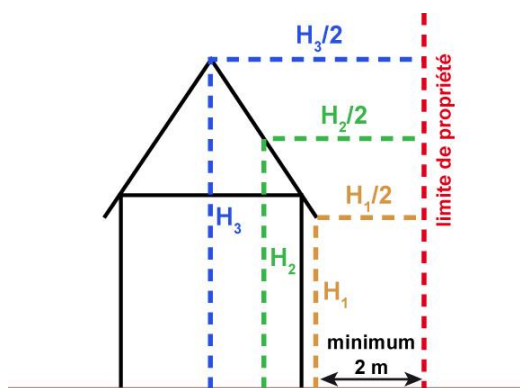
2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. La construction s'implantera en respectant un recul minimal de 15 mètres ;
- 2.1.2. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux voies ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres ;



- 2.1.4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux limites séparatives ;

Hauteur des constructions

- 2.1.5. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,00 mètres hors-tour ;
- 2.1.6. Les règles de l'article 2.1.5. ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier ;

2.2.- **UX** - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.1. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.2.2. Le premier niveau de plancher aménageable de la construction doit être implanté au-dessus du niveau fini de la chaussée ;

2.3.- **UX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

2.3.1. La construction doit faire l'objet d'un drainage périphérique des eaux de ruissellement ;

2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

2.4.1. Chaque unité foncière disposera au minimum

- d'une place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
- de places de stationnement pour le personnel et la clientèle à raison de 5 places pour les premiers 250 m² de surface de plancher et d'une place supplémentaire par tranche entamée de 100 m² au-delà ;

2.4.2. Ces normes s'appliquent en considérant l'ensemble des constructions, existant y compris ;

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

3.1.- UX - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile présentent une largeur minimale de 7 mètres de chaussée dont 5,50 mètres pour la bande de roulement ;
- 3.1.2. Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD8 ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'emprise minimale des accès est fixée à 4 mètres ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation publique automobile afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

3.2.- UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
- 3.2.3. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
- 3.2.5. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerce et activité de service, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques ;

PLAN LOCAL D'URBANISME DE METZERESCHE
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Titre III - **Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1.- 1AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les carrières ;
- 1.1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.3. Le camping ;
- 1.1.4. Les constructions et installations relevant de la destination "agricole" ;

1.2.- 1AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions et installations relevant de la destination "industrie" à condition d'être destinées à des artisans du secteur de la construction ;
- 1.2.2. Les constructions à destination commerce et activité de service à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
- 1.2.3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à un commerce ou une activité de service implantée sur la même unité foncière ;
- 1.2.4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
 - ou à un chantier ;
- 1.2.5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

Conditions d'urbanisation de la zone

- 1.2.6. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- 1.2.7. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- 1.2.8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
- 1.2.9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant ;
- 1.2.10. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies* publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone ;

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

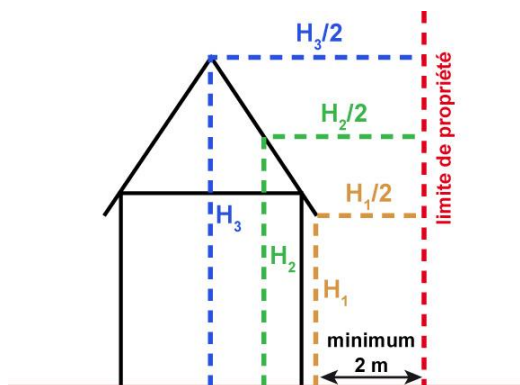
2.1.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2.1.2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de
 - 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD56 ;
 - 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer ;
- 2.1.3. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux voies ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres ;



- 2.1.5. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux limites séparatives ;

Emprise au sol

- 2.1.6. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions implantées en zone UB est limitée à 50% de la partie de l'unité foncière incluse à la zone UB ;

Hauteur des constructions

- 2.1.7. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,00 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère ;

2.2.- 1AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir niveau du terrain naturel ;
- 2.2.2. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre maxi (Muret + Grillage ou végétaux). La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 mètre ;

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 2.2.3. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits ;

2.3.- 1AU - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit être créée en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
- 2.3.2. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
- 2.3.3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux ;

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

3.1.- 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile présentent une largeur minimale de 4,50 mètres pour la bande de roulement ;
- 3.1.2. Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RD56 ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

3.2.- 1AU - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
3.2.3. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ;
3.2.5. Tout nouveau branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour ;

Eaux pluviales

- 3.2.6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
3.2.7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront exceptionnellement être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
3.2.8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.9. Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...) ;

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement du secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1.- 2AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

1.1.1. Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article suivant ;

1.2.- 2AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition :

- d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux ;
- de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;

Titre IV - **Dispositions applicables
aux zones agricoles**

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

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1.- A - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières (article 1.2.-A) sont interdites ;

Dans la zone inondable de la Bibiche

- 1.1.2. Toute construction ou remblais est interdit ;

1.2.- A - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions ou installations liées à des équipements d'intérêt collectif ou des services publics ;
- 1.2.2. Les opérations, constructions, installations et aménagements inscrite en emplacements réservés ;
- 1.2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ;
- 1.2.4. Les clôtures ;
- 1.2.5. L'aménagement, l'entretien, la transformation, sans changement de destination et sans extension des constructions à destination d'habitation existantes ;

Dans toute la zone à l'exception du secteur Aa

- 1.2.6. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les distances d'éloignement, conformément à la réglementation en vigueur ;
- 1.2.7. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- 1.2.8. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin,...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole ;

Dans le secteur Aa

- 1.2.9. L'aménagement, l'entretien, la transformation, sans changement de destination et sans extension des constructions existantes ;

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

2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum
- de 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies (chemins ruraux ou chemins d'exploitation) ;
- 2.1.3. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux voies ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- 2.1.5. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 15 mètres des berges ;
- 2.1.6. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières ;
- 2.1.7. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux limites séparatives ;

Hauteur des constructions

- 2.1.8. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout ;

Section 3 - A - Equipements et réseaux

3.1.- A - DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur une route départementale ;

3.2.- A - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;
- 3.2.2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devra préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

Titre V - **Dispositions applicables
aux zones naturelles ou
forestières**

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

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1.- N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières (article 1.2.-N) sont interdites ;

1.2.- N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
- soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
 - soit à l'exploitation forestière ;
- 1.2.2. Les opérations, constructions, installations et aménagements inscrite en emplacements réservés ;
- 1.2.3. Les clôtures ;

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

2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum :
- de 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies (chemins ruraux ou chemins d'exploitation) ;
- 2.1.3. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux voies ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.4. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- 2.1.5. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 15 mètres des berges ;
- 2.1.6. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières ;
- 2.1.7. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis au respect des règles de recul par rapport aux limites séparatives ;

2.2.- N - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel ;

Section 3 - N - Equipements et réseaux

3.1.- N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur une route départementale ;