



Commune de MALLING – PETITE HETTANGE (57)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

*Document Enquête publique*

*Document conforme à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du PLU en date du 28/10/2019.*

*Madame le Maire,*

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I   DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER.....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....	25
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	32
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx.....	35
<b>TITRE III   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</b>	<b>38</b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	39
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	45
et aux sous-secteurs Ni, Nj et Nh.....	45
<b>TITRE IV   GLOSSAIRE.....</b>	<b>51</b>

---

# TITRE I | DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MALLING.

## ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### ■ Les 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. »

### ■ Les zones AU :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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.

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

### ■ Les 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, ..., le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

■ Les 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. 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 III : DISPOSITION GENERALE

---

### ARTICLE I : Dérogation

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité  
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité (lignes électriques aériennes et souterraines, postes de transformation...) ne sont pas soumis aux règles suivantes :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation par rapport aux autres constructions
- Limitation de l'emprise au sol par rapport à la superficie de l'unité foncière
- Limitation de la hauteur des bâtiments et pylônes

- **Réseaux ouverts au public**

Les réseaux ouverts au public peuvent déroger à la règle d'implantation en souterrain des réseaux dans toutes les zones.

- **Adaptation mineure**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La dérogation n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- d) Aux immeubles protégés.

- **Accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR)**

Dans toutes les zones, une dérogation par rapport aux règles d'implantation est possible pour la réalisation de travaux de mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## **ARTICLE II : Plan de Prévention du Risque Inondation**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de la Moselle.

Le PPRi a pour objectif la réduction des risques liés aux inondations. Il fixe ainsi des règles relatives à l'occupation des sols et aux constructions futures dans la zone inondable. Il peut également prévoir des prescriptions ou des recommandations applicables aux biens existants.

Il constitue une Servitude d'Utilité Publique et est annexé au PLU. Ses dispositions s'imposent aux autorisations d'occupation du sol.

## **ARTICLE IV : Eléments Remarquables du Paysage à préserver**

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

---

# **TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER**

---



## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

Cette zone est concernée par l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions liées à une nouvelle activité industrielle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

#### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- les transformations, extensions et annexes techniques des exploitations agricoles existantes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Les ICPE sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les commerces à condition de ne pas excéder 400m<sup>2</sup> de surface de vente.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition que celle-ci ne soient pas incompatible avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les bâtiments à usage d'activité sont autorisés à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>, toutes extensions comprises.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1.** Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.2.** Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Cette disposition ne concerne pas les garages fermés qui pourront disposer d'un accès supplémentaire sur la voie la desservant par garage.

**3.3.** Pour les zones totalement ou partiellement hors agglomération :

- la création d'accès individuel nouveau sur les RD hors agglomération est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.
- le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis l'emprise cadastrale des routes départementales.

#### **VOIRIE**

**3.3.** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.4.** Les voies automobiles en impasse sont interdites.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

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

## **ASSAINISSEMENT**

**4.2.** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

**4.3.** En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **EAUX PLUVIALES**

**4.6.** Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

## **RESEAUX SECS**

**4.7.** Les réseaux secs feront l'objet d'un enfouissement systématique.

## **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

**6.2.** Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

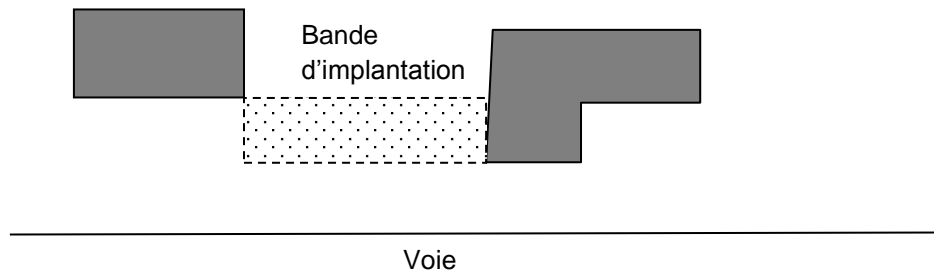
- à l'existant

- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie

- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine. La façade des constructions voisines retenue pour calculer la bande d'implantation est celle du pan de façade le plus en avant.



**6.3.** Sur le domaine privé, toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

**6.4.** Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation ne s'appliqueront qu'aux façades ayant un accès principal. En cas de plusieurs accès principaux les règles s'appliqueront qu'à la façade ayant l'accès le plus proche de la rue.

**6.5.** Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions (de type abris de jardins, dépendances, annexes, garages isolés de la construction principale) dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée en totalité ou partiellement suivant les articles ci-dessus, sauf les garages qui pourront être édifiés dans l'alignement de la façade sur rue de la construction principale.

**6.6.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

**6.6.** Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction contiguë sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance égale à H/2 de la construction principale (H étant la hauteur au faitage), sans être inférieure à 3 mètres.

**7.3.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

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

### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Les dépendances et annexes sont limitées à 35 m<sup>2</sup> de surface chacune, sans dépasser 70 m<sup>2</sup> à l'exclusion des piscines pour une emprise au sol maxi de 25m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** Concernant les égouts de toiture sur rue :

- a) On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.
- b) Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
  - à l'existant.
  - à égale hauteur d'un ou des égouts des constructions voisines.
  - en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
  - dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

**10.2.** La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 7m à l'égout de toiture et 9m au faitage.

**10.2.** Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

La hauteur absolue des dépendances ou annexes accolées à la construction principale est limitée à 3m à l'égout de toiture au maximum. La hauteur maximale au faitage est fixée à 5m.


La hauteur des annexes dissociées de la construction principale et des abris de jardin est limitée à 2,5m à l'égout de toiture au maximum et 3,5m au faitage au maximum.

**10.3.** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**10.4.** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## **ARTICLE UA11 - 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### **11.1. Toiture**

11.1.1. Les toitures du volume principal de la construction à vocation d'habitation seront à 2 pans.

11.1.2. Le faîtage du volume principal sera placé parallèlement à la rue.

11.1.3. La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35°.

11.1.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (rouge brique, flammé ou vieilli) sauf pour les vérandas, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.1.5. En façade sur rue, les ouvertures liées à l'aménagement des combles seront intégrées dans le plan de la toiture et s'implanteront de manière préférentielle dans l'alignement des ouvertures en façade.

11.1.6. En façade sur rue, les panneaux solaires s'implanteront dans l'alignement des ouvertures en façade ou en ménageant un tableau.

11.1.7. Dans le cas d'extensions ou de modifications d'un bâtiment existant, les caractéristiques de la toiture à réaliser seront celles de la construction mitoyenne existante correspondant aux caractéristiques du bâti traditionnel (type village), pente, sens du faitage....

11.1.8. Les articles précédents ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **11.2. Dessin général des façades sur rue**

11.2.1. En façade sur rue les ouvertures seront plus hautes que larges. Cette disposition ne concerne pas les devantures des commerces ou services.

11.2.2. Les fenêtres seront munies de volets extérieurs ayant l'aspect bois. Les volets seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique. Les caissons de volets roulants posés à l'extérieur sont interdits.

11.2.3. Les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

11.2.4. Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre, ainsi que les saillies de balcons, loggias ou décrochement de façade.

11.2.5. L'aménagement de cheminées ou de conduits d'évacuations en façade sur rue est interdit.

11.2.6. L'aménagement de baies de pavés translucides en façade sur rue est interdit.

11.2.7. Les éléments empruntés à une architecture extra-régionale sont interdits.

## **11.3. Enduit et coloration de façade**

11.3.1. La teinte des extensions du volume principal et dépendances accolées seront identiques à la façade principale, à l'exception des bardages en matériaux naturels,

11.3.2. Les couleurs des murs sont celles qui s'harmoniseront le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleur principale de la construction principale.

11.3.3. Sont interdits :

- les recouvrements de parties de façades avec des bardages sauf s'il s'agit d'un bardage bois.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

- Le recouvrement par la peinture des éléments en pierre de constructions existantes (encadrement des baies, corniches,...).
- Le traitement du soubassement différent de celui du reste de la façade.

#### **11.4. Clôtures**

11.4.1. Les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect,...),
- par des haies vives,
- de dispositifs à claire-voie en PVC, bois ou métal doublés ou non de haies vives,
- de murs bahuts ne dépassant pas 0,40m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en PVC, bois ou métal.

11.4.2. En limite du domaine public, la hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,20m à moins que le mur de clôture projeté n'assure une continuité architecturale entre les volumes et murs voisins. La hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 0,40m.

11.4.3. Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur. Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ou agglomérés sans crépi.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant toute modification.

11.4.4. Les usoirs devront rester libres de tout type de clôture quel qu'il soit.


**11.5.** En cas d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire selon les caractéristiques préexistantes.

#### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

**12.2.** Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de deux places de stationnement par logement.

#### **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.



**13.2.** Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

**13.3.** Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

#### **ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, la pose de fourreaux en attente devra être prévue.

#### **ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

Cette zone est concernée par l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions vocation industrielle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

#### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- les transformations, extensions et annexes techniques des exploitations agricoles existantes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Les ICPE sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les commerces à condition de ne pas excéder 400m<sup>2</sup> de surface de vente.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les bâtiments à usage d'activité sont autorisés à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>, toutes extensions comprises.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1.** Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.2.** Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Cette disposition ne concerne pas les garages fermés qui pourront disposer d'un accès supplémentaire sur la voie la desservant par garage.

**3.3.** Pour les zones totalement ou partiellement hors agglomération :

- la création d'accès individuel nouveau sur les RD hors agglomération est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.
- le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis l'emprise cadastrale des routes départementales.

#### **VOIRIE**

**3.3.** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

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

## **ASSAINISSEMENT**

**4.2.** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

**4.3.** En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **EAUX PLUVIALES**

**4.6.** Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

## **RESEAUX SECS**

**4.7.** Les réseaux secs feront l'objet d'un enfouissement systématique.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Construction principale**

Les constructions en second rideau sont interdites.

La façade avant des constructions à usages d'habitation sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 m comptés depuis l'alignement du domaine public.

### **6.2. Construction annexe, dépendance et abris de jardins**

Les dépendances seront implantées en alignement ou à l'arrière de la construction principale.

### **6.3. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions contiguës sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance égale à H/2 de la construction principale (H étant la hauteur au faîtage), sans être inférieure à 3 mètres.

**7.3.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

Les dépendances et annexes sont limitées à 35 m<sup>2</sup> de surface chacune, sans dépasser 70 m<sup>2</sup> à l'exclusion des piscines pour une emprise au sol maxi de 25m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 7m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit, et 9 mètres au faîtage.

**10.2.** La hauteur des annexes dissociées de la construction principale et des abris de jardin est limitée à 2,5m à l'égout de toiture au maximum et 3,5m au faîtage au maximum.

**10.3.** Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale n'excèdera pas 7m à l'acrotère.

**10.4.** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**10.5.** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## **ARTICLE UB11 - 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.

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

### **11.1. Toiture**

11.1.1. Le faîtage du volume principal sera placé parallèlement à la rue.

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (rouge brique, flammé ou vieilli) ou noire, sauf pour les vérandas pour lesquelles des matériaux transparents seront tolérés. Ces dispositions ne concernent pas les châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

### **11.2. Dessin général des façades sur rue**

11.2.1. Les caissons de volets roulants posés en saillie par rapport au nu de la façade sur rue sont interdits. Pareillement, les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

11.2.2. Les éléments empruntés à une architecture extra-régionale sont interdits.

### **11.3. Enduit et coloration de façade**

11.3.1. La teinte des extensions du volume principal et dépendances accolées seront identiques à la façade principale, à l'exception des bardages en matériaux naturels,

11.3.2. Les couleurs des murs sont celles qui s'harmoniseront le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleur principale de la construction principale.

## **11.4. Clôtures**

11.4.1. Les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect,...),
- par des haies vives,
- de dispositifs à claire-voie en PVC, bois ou métal doublés ou non de haies vives,
- de murs bahuts ne dépassant pas 0,40m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en PVC, bois ou métal.

11.4.2. En limite du domaine public, la hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,20m à moins que le mur de clôture projeté n'assure une continuité architecturale entre les volumes et murs voisins. La hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 0,40m.

11.4.3. Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur. Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ou agglomérés sans crépi.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant toute modification.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à :

- 3 places de stationnement pour les maisons individuelles, dont 2 places non couvertes minimum
- 2 places par appartements pour les logements collectifs

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.2. En dehors de l'emprise de la construction principale et de ses accès, la surface de la parcelle restante doit être constituée d'espaces libres végétalisés (enherbés, arborés, ...) ou minéralisés.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

### SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

---

#### **ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, la pose de fourreaux en attente devra être prévue.

#### **ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.



## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions vocation industrielle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- les nouvelles exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

#### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés à condition :

- qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle a été définie ;
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - o le réseau d'eau,
  - o le réseau de collecte d'eaux usées,
  - o le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
  - o le réseau d'électricité,
  - o le réseau d'éclairage public,
  - o la voirie,
  - o la protection incendie.

#### **I – Sont admis sous conditions**

- les transformations, extensions et annexes techniques des exploitations agricoles existantes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,

- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Les ICPE sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les commerces à condition de ne pas excéder 400m<sup>2</sup> de surface de vente.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les bâtiments à usage d'activité sont autorisés à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>, toutes extensions comprises.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

**3.1.** Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.2.** Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Cette disposition ne concerne pas les garages fermés qui pourront disposer d'un accès supplémentaire sur la voie la desservant par garage.

**3.3.** Pour les zones totalement ou partiellement hors agglomération :

- la création d'accès individuel nouveau sur les RD hors agglomération est interdite. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitation.
- le recul minimal des constructions est fixé à 10 mètres comptés depuis l'emprise cadastrale des routes départementales.

#### **VOIRIE**

**3.3.** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

**4.2.** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

**4.3.** En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

### **EAUX PLUVIALES**

**4.6.** Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

### **RESEAUX SECS**

**4.7.** Les réseaux secs feront l'objet d'un enfouissement systématique.

## **ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Construction principale**

Les constructions en second rideau sont interdites.

La façade avant des constructions à usages d'habitation sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 m comptés depuis l'alignement du domaine public.

## **6.2. Construction annexe, dépendance et abris de jardins**

Les dépendances seront implantées en alignement ou à l'arrière de la construction principale.

## **6.3. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions contiguës sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance égale à H/2 de la construction principale (H étant la hauteur au faîtage), sans être inférieure à 3 mètres.

**7.3.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

## **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Les dépendances et annexes sont limitées à 35 m<sup>2</sup> de surface chacune, sans dépasser 70 m<sup>2</sup> à l'exclusion des piscines pour une emprise au sol maxi de 25m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 7m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit, et 9 mètres au faîtage.

**10.2.** La hauteur des annexes dissociées de la construction principale et des abris de jardin est limitée à 2,5m à l'égout de toiture au maximum et 3,5m au faîtage au maximum.

**10.3.** Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale n'excèdera pas 7m à l'acrotère.

**10.4.** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**10.5.** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## **ARTICLE 1AU11 - 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.

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

### **11.1. Toiture**

11.1.1. Le faîtage du volume principal sera placé parallèlement à la rue.

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (rouge brique, flammé ou vieilli) ou noire, sauf pour les vérandas pour lesquelles des matériaux transparents seront tolérés. Ces dispositions ne concernent pas les châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

### **11.2. Dessin général des façades sur rue**

11.2.1. Les caissons de volets roulants posés en saillie par rapport au nu de la façade sur rue sont interdits. Pareillement, les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur

ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

11.2.2. Les éléments empruntés à une architecture extra-régionale sont interdits.

### **11.3. Enduit et coloration de façade**

11.3.1. La teinte des extensions du volume principal et dépendances accolées seront identiques à la façade principale, à l'exception des bardages en matériaux naturels,

11.3.2. Les couleurs des murs sont celles qui s'harmoniseront le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleur principale de la construction principale.

### **11.4. Clôtures**

11.4.1. Les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect,...),
- par des haies vives,
- de dispositifs à claire-voie en PVC, bois ou métal doublés ou non de haies vives,
- de murs bahuts ne dépassant pas 0,40m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en PVC, bois ou métal.

11.4.2. En limite du domaine public, la hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,20m à moins que le mur de clôture projeté n'assure une continuité architecturale entre les volumes et murs voisins. La hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 0,40m.

11.4.3. Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur. Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ou agglomérés sans crépi.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant toute modification.

## **ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 3 places de stationnement pour toute maison individuelle, dont 2 places non couvertes minimum.

### **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

13.2. En dehors de l'emprise de la construction principale et de ses accès, la surface de la parcelle restante doit être constituée d'espaces libres végétalisés (enherbés, arborés, ...) ou minéralisés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

#### **ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, la pose de fourreaux en attente devra être prévue.

#### **ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2

#### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*I – Sont admis sous conditions*

- la réalisation d'infrastructures et les constructions nécessaires à leur réalisation et leur exploitation, à la condition que ces réalisations soient liées ou concourent à l'intérêt public.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

##### **VOIRIES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude, d'une largeur minimale de 5 mètres.

#### **ARTICLE 2AU4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



6.1. Toute construction devra s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ouvertes à la circulation

#### **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

#### **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU11 - 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.

#### **ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

### SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

---

#### **ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2

#### **ARTICLE 2AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *1 – Sont admis sous conditions*

- la réalisation d'infrastructures et les constructions nécessaires à leur réalisation et leur exploitation, à la condition que ces réalisations soient liées ou concourent à l'intérêt public.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AUx3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

##### **VOIRIES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude, d'une largeur minimale de 5 mètres.

#### **ARTICLE 2AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Toute construction devra s’implanter à l’alignement ou en retrait des voies ouvertes à la circulation

**ARTICLE 2AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUx9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUx11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUx12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 2AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

**SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

**ARTICLE 2AUx15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUx16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

---

## **TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

---

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2

#### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *I – Sont admis sous conditions*

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les extensions de bâtiments agricoles existants ou la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes ;
- 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 liés aux activités exercées par un exploitant ou une exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- la construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole dont la vente à la ferme à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation, sauf contrainte technique particulière.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des

conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

**4.1.** Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

### **ASSAINISSEMENT**

**4.2.** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

**4.3.** En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**4.4.** A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

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

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.



## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin et à moins de 70 mètres de l'alignement des routes départementales.

**6.2.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**6.3.** Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 5 mètres minimum.

**7.3.** Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m de la berge des cours d'eau et de 35 m des limites forestières.

**7.4.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription, sauf pour les abris de jardin liés à l'habitat de gardiennage agricole dont l'emprise au sol est limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 7m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit, et 9 mètres au faitage.

**10.2.** La hauteur absolue des annexes est limitée à 3m au faitage au maximum.

**10.3.** Pour les toitures terrasses, la hauteur absolue n'excèdera pas 7m à l'acrotère.

**10.4.** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**10.5.** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## **ARTICLE A11 - 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.

### **- Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation uniquement :**

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.

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

## **11.1. Toiture**

11.1.1. Le faîtage du volume principal sera placé parallèlement à la rue.

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (rouge brique, flammé ou vieilli) ou noire, sauf pour les vérandas pour lesquelles des matériaux transparents seront tolérés. Ces dispositions ne concernent pas les châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

## **11.2. Dessin général des façades sur rue**

11.2.1. Les caissons de volets roulants posés en saillie par rapport au nu de la façade sur rue sont interdits. Pareillement, les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

11.2.2. Les éléments empruntés à une architecture extra-régionale sont interdits.

## **11.3. Enduit et coloration de façade**

11.3.1. La teinte des extensions du volume principal et dépendances accolées seront identiques à la façade principale, à l'exception des bardages en matériaux naturels,

11.3.2. Les couleurs des murs sont celles qui s'harmoniseront le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleur principale de la construction principale.

## **11.4. Clôtures**

11.4.1. Les clôtures éventuelles seront constituées soit :

- de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect,...),
- par des haies vives,
- de dispositifs à claire-voie en PVC, bois ou métal doublés ou non de haies vives,
- de murs bahuts ne dépassant pas 0,40m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en PVC, bois ou métal.

11.4.2. En limite du domaine public, la hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,20m à moins que le mur de clôture projeté n'assure une continuité architecturale entre les volumes et murs voisins. La hauteur du mur-bahut ne pourra excéder 0,40m.

11.4.3. Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur. Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ou agglomérés sans crépi.

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant toute modification.

- Pour les constructions nouvelles à usage agricole uniquement :

**11.5.** Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

**11.6.** Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

**11.7.** Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

#### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

#### **ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SOUS-SECTEURS NL, NJ ET NH**

Cette zone est concernée par l'aléa inondation (PPRi de la Moselle). Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2

#### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*I – Sont admis :*

##### **Dans le secteur NL :**

- les constructions et installations liées à la pratique des sports et des loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

##### **Dans le secteur Nh :**

- les extensions mesurées des constructions et installations à vocation d'habitation et leurs annexes dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

##### **Dans le secteur Nj :**

- les constructions destinées à des abris de jardins, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

### **Dans le reste de la zone N et l'ensemble des secteurs :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

**4.1.** Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

#### **ASSAINISSEMENT**

**4.2.** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

**4.3.** En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**4.4.** A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

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

#### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

**6.2.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**6.3.** Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 3 mètres minimum.

**7.3.** Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m de la berge des cours d'eau et de 35 m des limites forestières.

**7.4.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

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

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf :

##### **Dans les secteurs NL :**

Pour les extensions des constructions existantes, dont la surface cumulée (toutes extensions comprises) ne devra pas excéder 35m<sup>2</sup> par construction existante.

##### **Dans le secteur Nh :**

Les annexes isolées autre qu'un abri de jardin de la construction principale ne devront pas dépasser, par unité foncière, une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> toutes extensions comprises.

Pour les abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m<sup>2</sup>, à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

L'extension des constructions existantes ne pourra excéder 30m<sup>2</sup>.

##### **Dans le secteur Nj :**

Pour les abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m<sup>2</sup>, à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Pas de prescription, sauf :

##### **Dans le secteur Nj :**

Pour les abris de jardins dont la hauteur absolue est limitée à 2,5m à l'égout de toiture au maximum et 3,5m au faîtage au maximum, toute superstructure comprise.



### **Dans le secteur Nh :**

Les annexes, autre qu'un abri de jardin, ne devront pas dépasser une hauteur de 5 m au faitage ex : garage pour camping-car....

Les abris de jardin dont la hauteur absolue est limitée à 2,5m à l'égout de toiture au maximum et 3,5m au faitage au maximum, toute superstructure comprise

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### **Dans le secteur NL :**

Les constructions auront une hauteur maximale de 7 mètres mesurés depuis le terrain naturel avant remaniement jusqu'à l'égout de toiture.

## **ARTICLE N11 - 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.

### **Dans le secteur Nh :**

#### **11.2. Dessin général des façades sur rue**

11.2.1. Les caissons de volets roulants posés en saillie par rapport au nu de la façade sur rue sont interdits. Pareillement, les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

11.2.2. L'aménagement de baies de pavés translucides en façade sur rue est interdit.

11.2.3. Les éléments empruntés à une architecture extra-régionale sont interdits.

#### **11.3. Enduit et coloration de façade**

11.3.1. La teinte des extensions du volume principal et dépendances accolées seront identiques à la façade principale, à l'exception des bardages en matériaux naturels,

11.3.2. Les couleurs des murs sont celles qui s'harmoniseront le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleur principale de la construction principale.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains privés situés à proximité immédiate.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

## **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

---

## TITRE IV | GLOSSAIRE

---

### ■ **Abri de jardin :**

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### ■ **Accès :**

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### ■ **Acrotère**

Les acrotères désignent les ornements d'une construction. Il peut s'agir de statues, de statuette en pierre, de vases en terre cuite.

### ■ **Affouillement :**

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

### ■ **Alignement :**

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### ■ **Annexe :**

Local indépendant qui a une destination différente de celle de l'habitat principal, qui peut être accolé au volume principal ou détaché du bâtiment principal. Une annexe n'est pas forcément liée physiquement à l'habitation. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. Les annexes d'une habitation peuvent être un garage isolé, un abri à bois, un abri de jardin, un abri à vélo, une cuisine d'été,...

### ■ **Attique :**

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

### ■ **Baie :**

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### ■ **Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### ■ **Construction principale :**

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

### ■ **Dépendance :**

Bâtiment annexe à l'habitation principale, détaché ou non du corps de logis principal mais ne comportant pas de pièce à usage d'habitation (type chambre ou salon). On considère comme dépendances toutes

les pièces non habitables d'un logement comme par exemple les vérandas, les terrasses couvertes, les garages,...

#### ■ **Égout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

#### ■ **Emprise au sol :**

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

#### ■ **Exhaussement :**

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

#### ■ **Extension :**

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie existante qui peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

#### ■ **Faîtage :**

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

#### ■ **Hauteur de construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

#### ■ **Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

#### ■ **Marge de recul :**

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

#### ■ **Mur de soutènement**

Le mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent) sur une surface réduite. La retenue des terres par un mur de soutènement répond à des besoins multiples : préserver les routes et chemins des éboulements et glissement de terrain, structurer une berge naturelle en un quai (ports maritimes et voies navigables), rendre cultivables des zones pentues et limiter l'érosion par ruissellement (culture en terrasses), parer en sous-bassement les fondations d'édifices de grande hauteur ou de digues, créer des obstacles verticaux de grande hauteur (murs d'escarpe et glacis dans les fortifications), soutenir des fouilles et tranchées de chantier pour travailler à l'abri de l'eau (batardeau), établir des fondations ou créer des parkings souterrains, etc.

### ■ **Ordre continu - discontinu :**

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

### ■ **Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.