

PLAN LOCAL D'URBANISME



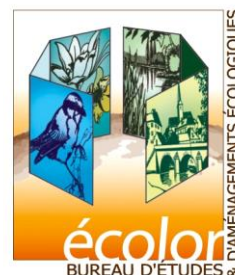
COMMUNE DE WILLERWALD



D- REGLEMENT

Document arrêté par Délibération du Conseil Municipal
du 22 décembre 2023

Le Maire
M. Henri HAXAIRE



SOMMAIRE

Pages

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan	4
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3. Division du territoire en zones	6
Article 4. Lexique	8
Article 5. Liste des occupations et utilisations du sol	10

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Ua	18
Dispositions applicables à la zone Ub et Uba	23
Dispositions applicables à la zone Ux	28

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone IAU	33
Dispositions applicables à la zone IAUXaI	38

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A et au secteur Aa	44
---	----

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N	48
--------------------------------------	----

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015. Il s'applique au territoire de la commune de WILLERWALD.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les zones et secteurs suivants :

Ua : le centre ancien

Ub : les zones de bâti récent

Le secteur Uba concerné par le PPRt

Ux : le secteur de la zone d'activités

II - LES ZONES A URBANISER

Sont 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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.

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones :

IAU : secteur à urbaniser à court moyen terme

IAUXa1 : secteur d'extension d'activités Europôle 2

Les zones IAU font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

III- LES ZONES NATURELLES

Sont 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.

La zone agricole A comprend le secteur agricole inconstructible (Aa).

IV- LES ZONES NATURELLES

Sont 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.

Les zones naturelles du présent règlement sont :

La zone naturelle N comprend plusieurs secteurs :

Nj : le secteur naturel jardins

Na1 et Na2 : secteur Naturel à l'intérieur de l'Europôle 2

NI : correspond au secteur d'équipements sportifs et de loisirs

3. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les 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.**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées

- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.** Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **7 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les 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.

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les 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.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

- **hôtels,**

- **autres hébergements touristiques,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

recouvre les équipements 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.

- salles d'art et de spectacles,

les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- lieux de culte,

- autres équipements recevant du public.

les équipements 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 notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les 5 sous-destinations suivantes :

Industrie,

les 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 notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt,

les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau,

les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition.

les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne.

4. LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un **lexique national de l'urbanisme** visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les définitions sont reprises ci-dessous.

4.1. Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exerce les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier. Un accès ne peut desservir qu'une seule propriété foncière. Dans le cas contraire, il est considéré comme une voirie.

4.2. Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

4.3. Annexe

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.

4.4. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

4.5. Carport

Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

4.6. Construction

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

3.7. Construction existante

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.

4.8. Emprise au sol

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

4.9. Extension

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

4.10. Façade

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

4.11. Gabarit

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

4.12. Hauteur

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.

4.13. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

4.14. Local accessoire

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

4.15. Voies ou emprises publiques

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

5. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

5.1 Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

5.2 Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Les dits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se trouve sur le plan de zonage.

5.3 Périmètres particuliers

Périmètre de préemption urbain

En application de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, et par délibération du Conseil Municipal est institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune.

5.4 Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dispositions.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

5.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

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.

5.6 Dérogations

En application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder de 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 d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et de Maire ou du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par 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 oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en oeuvre 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.

Se reporter aux articles R152-5 à R152-9 du Code de l'urbanisme qui précisent les possibilités de dérogation du L152-5, notamment un dépassement de 30 cm (surépaisseur et surélévation).

5.7 La prévention des risques

Le risque inondation

La commune est concernée par le PPRi de la Sarre en annexe du PLU

Le risque technologique

La commune est concernée par le PPRt d'INEOS en annexe du PLU

Le risque canalisation de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par la traversée de canalisations de gaz et d'hydrocarbure liquide.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le ban communal de Willerwald est concerné principalement par un niveau moyen de cet aléa. Seul un petit secteur du ban communal est concerné par un aléa faible.

La cartographie est présentée dans le rapport de présentation du P.L.U.

Les règles édictées dans le guide de recommandation relatif au retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte (guide en annexe du PLU). Il pourra être complété par les fascicules de l'Institut Français des Sciences et Technologies des Transports et des Réseaux (IFSTAR) disponibles sur le site de la Préfecture.

L'aléa sismique

La commune est en zone de sismicité très faible. Aucune disposition particulière n'est à mettre en oeuvre.

Le risque radon

Conformément à l'article D1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon **suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :**

En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

Présence de forêt

La commune souhaite appliquer la nouvelle préconisation de l'ONF par rapport à l'interdiction de construire dans une bande de 50 m par rapport à la lisière de la forêt.

5.8 Disposition en U en AU

Il ne sera pas fait application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, en zone U et AU, **l'analyse sera faite lot par lot** et non sur le périmètre complet de la zone ou du secteur.

5.9 Application des règles au regard de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme de la commune de Willerwald, s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, des règles édictées par le plan local d'urbanisme, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Cette opposition s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

5.10 Dispositions

La commune de Willerwald est concernée par, la **RD 661** qui a fait l'objet d'un classement sonore des infrastructures de transport terrestre circulation.

5.11 Continuités écologiques

La bonne prise en compte de la conservation, de la restauration et de la création des continuités écologiques dans les documents de planification est régie par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et également par les articles R 371-20-II et R 371-20-I du Code de l'Environnement.

Le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le SDAGE impose de rendre inconstructible une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

5.12 Eléments de patrimoine à préserver

Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

5.13 Stationnement

Article L151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des **obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**, dans le respect des conditions prévues à l'[article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L113-18

Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Stationnement des vélos et deux roues

Des emplacements destinés au stationnement des véhicules à deux roues doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

5.14 Collecte déchets ménagers

En cas de lotissement, de construction d'un immeuble neuf ou d'aménagement divers, l'Autorité compétente émet un avis et des recommandations techniques sur les espaces à prévoir pour la collecte des déchets (voirie, aire de retournement, locaux ou espaces poubelles, point d'apport volontaire) lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols.

5.15 Les clôtures

Les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable, la commune ayant délibéré dans ce sens.

De plus, selon l'article L372-I, **Loi n°2023-54 du 2 février 2023 - art. I**

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels **permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages**. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-I du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-I du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-I du code de l'urbanisme.

Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-I du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

5.16 Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de l'endroit où elles tombent.

Pour limiter les rejets d'eaux pluviales, il est préconisé de limiter les surfaces imperméabilisées et de réutiliser les eaux pluviales (arrosages).

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée à minima pour les petites pluies inférieures à 10 mm/jour, via des noues, fossés, drains, puits d'infiltration...

Lorsque l'infiltration n'est pas possible ou limitée et pour des pluies plus fortes, une rétention des eaux pluviales doit être mise en place avant rejet pour tous les nouveaux aménagements, constructions ou extensions, elle peut prendre la forme d'une cuve, chaussée drainante, noue, mare, toiture végétalisée, ...

Le rejet s'effectue préférentiellement dans le milieu hydraulique superficiel (fossé, cours d'eau, ...) après autorisation du gestionnaire le cas échéant.

Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou unitaire n'est envisagé que dans le cas où l'infiltration et/ou le rejet dans le milieu hydraulique superficiel sont impossibles techniquement ou économiquement.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pluvial ou unitaire fait l'objet d'une demande préalable auprès du service d'assainissement qui autorise le déversement au cas par cas de tout ou partie des eaux pluviales.

Certains projets sont soumis à l'avis ou l'autorisation de la Police de l'Eau qui peut imposer des dispositions plus contraignantes.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La **zone urbanisée U** constituée par les zones et secteurs suivants :

Ua : le centre ancien

Ub et Uba : les zones de bâti récent

Ux : le secteur de la zone d'activités

CHAPITRE I

Le secteur Ua

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses et qui correspond au centre ancien.

Le secteur Ua est concerné par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ua :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'industrie, sauf constructions autorisées au I.2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Dans la sous destination « industrie », les constructions à usage d'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.1.1.1. Dans les secteurs concernés par

Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales, doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions devront s'implanter au-delà de l'alignement des façades.

II.1.1.2. Dans les secteurs non concernés par

. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique, la façade sur rue, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres et à plus de 20 mètres de l'alignement.

. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

II.1.1.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

II.1.2.1. Dans les secteurs concernés par

. Sur une profondeur de 10 m à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (excepté pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 10 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans être inférieur à 3 m).

Au-delà de cette profondeur de 10m, les constructions doivent être édifiées en limite ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 m.

. **Pour les constructions annexes :**

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre

II.1.1.2. Dans les secteurs non concernés par

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

Pour les annexes :

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre

II.1.2.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale pour les constructions principales, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ne devra pas excéder 7 mètres.

La hauteur maximale au faîtage, ne pourra pas excéder de plus de 1 mètre la hauteur de la faîtière des constructions voisines.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au règlement graphique par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural

- Pour les éléments de paysage repérés au plan ★:

- . la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- . tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

L'aspect extérieur des constructions

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

Toiture :

Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal sera parallèle à l'axe de la voie.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,65 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètres.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

Maison individuelle	2 emplacements
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement
Logements de 2 pièces et plus	2 emplacements
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² .
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation 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 des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions d'habitation.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 100 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² nouvellement imperméabilisés.

CHAPITRE II

Le secteur Ub et Uba

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses et qui correspond aux extensions du bâti ancien.

Le secteur Ub est concerné par :

- **un risque technologique identifié par le Plan de Prévention du Risque «technologiques » d'INEOS.**

Le PPRt est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

Le secteur Uba est inclus dans le PPRt d'INEOS et la reconstruction à l'identique est interdite en raison du risque technologique.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ub :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

Dans le secteur concerné par la trame grisée (PPRt d'INEOS) : secteur Uba, les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article I sont autorisées à conditions de respecter les prescriptions édictées dans le PPRt, annexé au PLU.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, exceptés les carports.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres

Pour les annexes :

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction principale, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne devra pas excéder 6 mètres

La hauteur maximale de la construction principale, ne pourra pas excéder 9 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées ne devra pas excéder 4 mètres hors tout.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type éléments de façades) :

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Les annexes non accolées à la construction principale auront une emprise au sol maximale de 60 m².

Pour les coloris de façade : le blanc et les couleurs vives sont interdits

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,65 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètres.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

Maison individuelle	2 emplacements en extérieur
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement en extérieur
Logements de plus de 2 pièces et plus	2 emplacements en extérieur
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² .
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation 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 des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales hors agglomération est interdite.

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions d'habitation.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 100 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² nouvellement imperméabilisés.

CHAPITRE III

Le secteur Ux

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

Le secteur Ux est concerné par :

- **un risque technologique identifié par le Plan de Prévention du Risque «technologique » d'INEOS.**

Le PPRt est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen et faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.I. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ux :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les **constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...). »
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cas des cours des cours d'eau et fossés

Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation 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 des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

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

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Les eaux usées domestiques seront raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il dessert la parcelle.

Les eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de leur acceptabilité technique.

Les eaux usées non domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement sous réserve de leur acceptabilité technique et après autorisation sous la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les aménagements, constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 3m³.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I

La zone IAU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...), et aux équipements collectifs.

La zone IAU est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble du secteur IAU :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,
- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,
- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, exceptés les carports.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres

Pour les annexes :

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction principale, calculée du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation de la construction, avant tout remaniement, à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne devra pas excéder 6 mètres

La hauteur maximale de la construction à principale, ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées ne devra pas excéder 4 mètres hors tout.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Les annexes non accolées à la construction principale auront une emprise au sol maximale de 60 m².

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,65 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètres.

La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

Maison individuelle	2 emplacements en extérieur
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement en extérieur
Logements de 2 pièces et plus	2 emplacements en extérieur
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² .
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation 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 des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales hors agglomération est interdite.

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les aménagements, constructions ou extensions y compris pour les surfaces destinées à la voirie et autres aménagements partagés.

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2m³.

Dans le cadre d'un aménagement, la surface imperméabilisée retenue pour le calcul correspond à un minimum de 50% de la surface du projet sauf justificatif démontrant que la surface imperméabilisée à terme sera inférieure.

Si le projet est soumis à un dossier loi sur l'eau, des contraintes supplémentaires peuvent s'imposer.

Chapitre II

La zone I AUXa I

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales et aux équipements collectifs.

La zone I AUXa I est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble du secteur I AUXa I :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.
- les carrières ou décharges,

Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,
- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,
- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les **constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...). »

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

Cas des cours d'eau et fossés

Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à un tiers de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions projetées, calculée du terrain naturel, par rapport au niveau moyen du terrain aménagé ne peut **excéder 15,50 mètres**.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'elles sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

L'espace devant la façade principale sera essentiellement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra être soit végétalisé, soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).

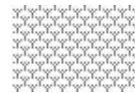
Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement. Les plantations seront obligatoires à l'arrière des constructions conformément au plan d'aménagement.

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



CLOTURES

- a) La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2,50 mètres.
- b) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un bardage vertical et/ou horizontal.
La couleur des clôtures sera sombre (gris anthracite, noir, vert).

II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie, de ramassage des ordures ménagères et de transports en commun.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

- Accès

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.

Il peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Les forages destinés à capter des eaux de process sont acceptés sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires.

- Assainissement : eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

- Assainissement : eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

- Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de haut débit

Toutes les lignes publiques ainsi que les branchements privés seront enterrés.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I

La zone agricole : **A et le secteur **Aa****

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont 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 à des équipements collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone comporte **un secteur Aa** où aucune construction n'est autorisée, hormis les constructions techniques nécessaires aux équipements collectifs ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux.

La zone A est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen et faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

En zone A : toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **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.
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**

- **Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- 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 entreprise agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- **Les extensions des constructions d'habitation** autorisées dans la zone et des constructions isolées à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- **les annexes des constructions à usage d'habitation** seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faîtage.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur

En secteur Aa, seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques et des limites de l'unité foncière.

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et chemins et des routes départementales hors agglomération.
- à moins de 50 mètres d'un massif boisé,
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

. Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux.

La hauteur maximale **des constructions à usage d'habitation** ne devra pas excéder **6 mètres à l'égout de toiture ou acrotère**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

La hauteur maximale hors tout des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 10 mètres, à l'exclusion des silos ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

Les essences locales seront à favoriser.

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



II.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

- Accès

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales hors agglomération est interdite.

Toute occupation et utilisation 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 des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

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

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif dessert la parcelle, le branchement des eaux usées domestiques est obligatoire.

. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m³.

CHAPITRE II

La zone naturelle : N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle, 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.

La zone N comporte 4 secteurs :

Nj : secteurs liés aux vergers-jardins

NI : correspond au secteur d'équipements sportifs et de loisirs

Na1 : correspond partiellement à la zone humide du marais de Hambach, espace protégé classé en ZNIEFF ainsi que des espaces remarquables recensés dans l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC de l'Europôle 2

Na2 : correspond aux différents espaces naturels et paysagers qui délimitent les zones constructibles de la ZAC hors espace naturel sensible.

La zone N est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa moyen et faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa très faible de sismicité.

Le secteur N est concerné par :

- un risque d'inondation, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Inondations » de la vallée de la Sarre. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.

- un risque technologique, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « technologiques » d'INEOS. Le PPRt est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

DANS LE SECTEUR N, on interdit tout excepté :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve de préserver les zones humides.

Pour les **constructions isolées à usage d'habitation en zone naturelle**, les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser :

- 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU et
- de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Les annexes seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser :

- 40 m² d'emprise au sol,
- d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et
- de ne pas dépasser, en hauteur, 4 mètres hors tout.

DANS LE SECTEUR Na1 : on interdit tout excepté :

- les installations liées à l'aménagement du milieu naturel.

DANS LE SECTEUR Na2 : on interdit tout excepté :

- les affouillements et exhaussements des sols liés à l'aménagement de la zone.

DANS LE SECTEUR NI : on interdit tout excepté :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les aménagements, installations et constructions sportives ou de loisirs.

DANS LE SECTEUR NJ : on interdit tout excepté :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **les abris de jardins** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une surface au sol

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- Pour les éléments de patrimoine repérés au plan ★ :

- . la démolition, la destruction de tout élément du patrimoine repéré au plan est interdite,
- . tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
- à moins de 50 mètres d'un massif boisé,
- à moins de 10 m de l'emprise cadastrale des routes départementales et
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

en secteur Nj :

La hauteur maximale des abris de jardins ne devra pas excéder **3,5 mètres hors tout et 20 m² d'emprise au sol**, par unité foncière.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de construction.

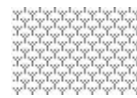
Les abris de jardins devront être édifiés **en limite ou en recul d'au moins 1 mètre** des limites séparatives de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

- Accès

Toute occupation et utilisation 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 des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales hors agglomération est interdite.

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

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

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif dessert la parcelle, le branchement des eaux usées domestiques est obligatoire.

. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m³.