

Commune
d'AUGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Approbation initiale du PLU :
26/06/2014

**DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification n°2
DBM 21/09/2020**

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU PLU D'AUGNY

Modification n°2	DBM	21-09-2020
Modification n°1	DBM	17-12-2018
Mise à jour n°2	AM	10-09-2020
Mise à jour n°1	AM	06-11-2018

* DCM : Délibération du Bureau Métropolitain

* AM : Arrêté Métropolitain

TABLE DES MATIERES

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
---	----------

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
---	-----------

CHAPITRE 1 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	18
CHAPITRE 2 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	24
CHAPITRE 3 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	30
CHAPITRE 4 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	35
CHAPITRE 4 bis REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX1.....	43
CHAPITRE 5 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ	51
CHAPITRE 5 Bis REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR UZ1	55

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ...	59
---	-----------

CHAPITRE 1 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	60
CHAPITRE 2 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUx	66
CHAPITRE 3 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	74

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	76
--	-----------

CHAPITRE 1 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	78
CHAPITRE 2 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NE	82
CHAPITRE 3 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL.....	86
CHAPITRE 4 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NS	89
CHAPITRE 5 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	92

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	97
--	-----------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Augny. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols d'Augny.

Article 2

Structure générale du règlement

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable. Le règlement graphique délimite notamment les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe, avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

> Structure du règlement écrit

Le titre I « Dispositions générales » rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de PLU proprement dit.

L'article 8 du titre I, reprenant le texte du Code de l'urbanisme, rappelle qu'il n'est pas possible de déroger aux règles du PLU. Ces dernières ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Le titre II « Dispositions applicables aux zones urbaines », le titre III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » ainsi que **le titre IV « Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles »** comportent autant de chapitres que de zones. Chaque chapitre contient l'ensemble des règles du PLU applicables à une zone donnée.

> L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 14 du règlement de zone. Toutes ces règles sont donc cumulatives.

> Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles énumèrent les types de construction définis en fonction de leur destination (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...) en référence à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, ainsi que les autres types d'occupations et d'utilisations des sols.

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont autorisées que si elles respectent les conditions qu'il énonce.

> La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé encore « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ».

Article 3**Division du territoire en zones****3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II**

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 sont les suivantes :

UA : correspond au secteur du centre-village ;

UB : correspond aux secteurs d'extensions pavillonnaires principalement. Cette zone comprend également des secteurs de maisons de ville (rue de Metz) et le secteur d'habitat collectif « Aviation » ;

UE : correspond aux secteurs d'équipement collectifs et publics (stade municipal, salle des fêtes) ;

UX : correspond au secteur de la zone d'activité commerciale « Actisud » ;

UZ : correspond au secteur de l'ancienne Base Aérienne 128 de Metz-Frescaty.

3.2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre III

Sont classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs non bâti ou insuffisamment viabilisés 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 Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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.

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

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

La zone 1 AU est une zone dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme disposant de réseaux et voiries en périphérie immédiate et pouvant s'intégrer au tissu urbain existant. Ces zones correspondent aux secteurs « Malmaison » situé en entrée de ville, au sud du village, et « Le Rilleau 2 » au nord de la rue de Metz.

La zone 2 AU est une zone dont l'urbanisation est prévue à plus long terme. Cette zone n'est pas réglementée, si bien que son urbanisation nécessite que le PLU soit au préalable modifié pour définir un parti d'aménagement. Cette zone correspond au secteur « Saint Jean » situé dans le prolongement de la rue des Romains et au secteur Champs Cugnons.

3.3. Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre IV

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 sont les suivantes :

N : correspond aux secteurs boisés de la côte morcelée. Cette zone comprend un secteur Nx (dépôt de munitions de l'armée situé au bois de la Goulotte) ;

NE : correspond au secteur du parc de Mazenod ;

NL : correspond au secteur d'accueil d'hébergement de loisirs à proximité du centre-village.

NS : correspond au bassin de rétention et à l'espace de stationnement paysager situé à proximité des équipements sportifs de la commune.

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.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles sont les suivantes :

A : correspond aux espaces agricoles de la commune principalement situés au sud de la RD 68 ;

Av : correspond au secteur de la côte morcelée exclusivement réservée à l'exploitation maraîchère.

Article 4

Prévention des risques naturels et technologiques

4.1. Prévention des risques naturels

Les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame grise sont concernées par un aléa inondation au niveau de la zone d'activité « Actisud ».

4.2. Transport de matières dangereuses

Oléoduc de l'Etat exploité par TRAPIL :

Dans les secteurs signalés au règlement graphique par une trame spécifique, pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante, les distances d'éloignement au regard de la canalisation doivent être respectées pour assurer sa sécurité et celle des riverains. Ces distances sont mentionnées dans le règlement de sécurité des pipelines à hydrocarbures liquides défini par Arrêté Ministériel.

Article 5

Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

5.1. Recommandations architecturales

Les façades sur rue des maisons traditionnelles constituent généralement un élément essentiel de l'architecture lorraine. Dès lors, un certain rythme de façades et une certaine cohérence entre plusieurs bâtiments doivent être trouvés d'autant plus que la symétrie, l'asymétrie, le niveau des ouvertures, la dispersion et le regroupement des baies, leurs surfaces d'occupation, le niveau des linteaux et des appuis, constituent des critères d'analyse des façades.

Cette richesse esthétique est renforcée dans la plupart des cas, par des menuiseries extérieures généralement soignées, par le ton des façades donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les compose, par la couleur claire des fenêtres et des volets.

Aussi, pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage urbain, sans être réducteur en termes de possibilité d'aménagement, quelques conseils élémentaires sont à prendre en compte en complément de l'article 11 du règlement.

En secteur UA, il est recommandé :

- d'établir le sens du faîtage en parallèle avec la rue ;

- de conserver et restaurer ou remplacer à l'identique les volets battants en bois peint ou les persiennes ;
- d'intégrer les caissons de volets roulants afin de les rendre invisibles depuis le domaine public ;
- de réaliser des toitures en tuiles non brillantes de couleur naturelle, flammée, rouge ou brune.

5.2. Préservation du patrimoine bâti local

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par le symbole « étoile », les transformations, extensions et changements de destination sont autorisés, dans les conditions fixées par les dispositions particulières du règlement à l'article 11 des zones concernées, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme et la qualité de l'élément ou de l'ensemble considéré.

Plusieurs bâtiments présents sur la commune sont concernés :

- Ferme-château de Grosyeux, située en zone agricole ;
- Ferme-château de Prayelle, située en zone agricole ;
- Tour Saint Benoît, située en zone UB.

5.3. Protection des espaces verts, jardins et cœurs d'îlots

Pas de prescription

5.4. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés ainsi que les arbres isolés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme les concernant. (Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Ces éléments sont identifiés par le symbole suivant :



Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

5.5. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.

Article 6

Dispositions applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

6.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions

Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement ou dans les documents graphiques :

- les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation et la production d'énergies renouvelables, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- l'isolation par l'extérieur de la façade lorsqu'un bâtiment existant fait l'objet de transformation visant à améliorer ses performances énergétiques, phoniques et thermiques ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature.
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface.

6.2. Recul des constructions par rapport aux voies de circulation automobiles

En dehors des espaces urbanisés de la commune, toute construction doit être implantée au-delà d'une marge de recul définie par rapport aux axes de circulation majeurs traversant selon les critères suivants :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A 31 et de la rocade sud de Metz (N 431) ;
- 20 mètres par rapport à la RD 5b ;
- 10 mètres par rapport à la RD 68 / RD 5 et RD 157 en zones urbaines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

6.3. Accès sur route départementale hors agglomération

- 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 restriction et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier départemental. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

6.4. Mode de calcul de la hauteur des constructions (article 10 notamment)

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou le faîtage ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.

6.5. Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite des autres cours d'eau ou fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

6.6. Recul des constructions par rapport aux espaces boisés classés

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute

extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés et aux forêts soumises au régime forestier.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement ;
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés ;
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation ou d'une extension limitée, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

6.7. Abris de jardins

La construction d'abris de jardin est autorisée dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 3 mètres de haut en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux et à occurrence d'un abri de jardin par unité foncière.

Article 7

Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU en dehors des zones UX / 1 AUx.

7.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à la fin du présent règlement et sur des emplacements aménagés à cet effet.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigible se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

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

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants, ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle ou de changement de destination) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante.

7.2. Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitat	Jusque 50 m ² de surface de plancher :	2
	et par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
Hébergement hôtelier	Par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher :	1
Bureaux	Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher :	1
Commerce	Commerce ≤ 125 m ² de surface de plancher	1
	Commerce > 125 m ² de surface de plancher : - Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher au-delà de 125 m ² :	1
Artisanat	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher :	1
Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher :	1
Fonction d'entrepôt / logistique	<u>Pour les projets < à 10 000 m² de surface de plancher</u> Par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher :	1
	<u>Pour les projets > à 10 000 m² de surface de plancher</u> Par tranche entamée de 250 m ² de surface de plancher :	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

7.3. Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

- **Constructions et locaux destinés à l'habitation :**
 - a) pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
 - b) dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;
 - c) pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».
- **Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :**
 - la surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de 25 m² par tranche même incomplète de 2 500 m² de surface de plancher ;
 - chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article 8

Cas particuliers

8.1. Mise en conformité des constructions existantes

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

8.2. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

8.3. Reconstructions après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

8.4. Fonds de parcelles

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les autres limites séparatives sont considérées comme des limites latérales.

Article 9

Emplacements réservés

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition au meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics : Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public.

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :



Article 10

Définitions

> Alignement des voies et emprises publiques (article 6)

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public et celle du domaine privé.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

La limite qui s'y substitue peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe « servitudes » du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

> Comble en attique

Pour utiliser les droits à construire résultant de l'aménagement des combles dans d'autres expressions architecturales que les combles traditionnels, le comble en attique est autorisé, lorsque cela est prévu par le règlement.

Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,50 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 60 % maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau (au droit des façades). Les balcons ou autres éléments en excroissance ne sont pas pris en compte pour déterminer la façade au sens des présentes dispositions.

L'obligation de retrait ne pas s'applique aux équipements d'infrastructures utiles au fonctionnement du bâtiment (cage d'escalier, d'ascenseur...) sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment et de la bonne insertion de ces éléments.

Enfin, la hauteur mesurée à l'égout du toit est celle au niveau de la dalle haute du dernier étage plein.

> Limites séparatives (article 7)

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

> Emprise au sol (article 9)

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

> Etage-attique (article 11)

Un étage-attique est un étage situé au-dessus de l'entablement ou le dernier étage en retrait d'un immeuble.

> Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasse.

> Surfaces de plancher

Les notions de surface hors œuvre nette ou brute (SHON ou SHOB) ont été abandonnées au profit de la notion de surface de plancher le 1^{er} mars 2012.

> Construction annexe

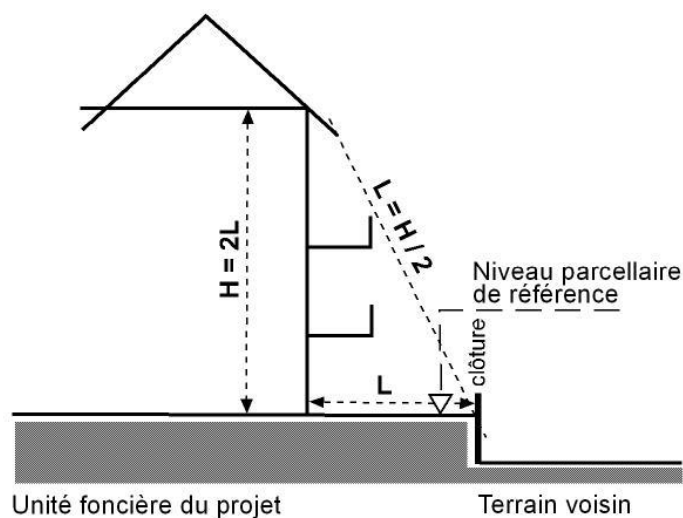
Contigüe ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale.

> Accès

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte.

> Hauteur relative

On appelle hauteur relative (mais également prospect), le maximum de hauteur admissible en fonction de la distance du point de base de cette hauteur maximale à un point de référence donné.



Remarques : En vertu du principe du respect cumulatif des règles, énoncé précédemment, il faut combiner cette règle avec la règle de hauteur maximale absolue exprimée à l'article 10 : c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UA**

> *Secteur centre village*

La commune d'Augny étant concernée par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, il conviendra de prendre des précautions particulières lors de la construction.

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les constructions suivantes :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants ;
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UA 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UA 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UA 5**Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription

Article UA 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en retrait maximum de 7 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite aux documents graphiques, les constructions de toutes natures peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres maximum.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.1. Parcelles d'angle

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait maximum de 7 mètres;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 30 mètres.

Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 10 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière. Le retrait par rapport à l'autre limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les abris de jardin, l'implantation sur limite est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin selon les dispositions définies dans les dispositions générales.

Article UA 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Néanmoins, dans le cas de contraintes liées à la configuration ou à une superficie trop réduite de la parcelle ou de l'unité foncière, l'emprise au sol totale des constructions peut être portée à 100 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les abris de jardins selon les dispositions définies dans les dispositions générales ;
- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m², dans la limite d'une piscine par unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout de toiture et 9,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Façades

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

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

11.2. Toitures

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

11.3. Constructions annexes

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

11.4. Clôtures

Les clôtures **sur rue** seront constituées :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 1,50 mètre ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures édifiées **en limites séparatives** :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 2 mètres ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

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

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UA 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA 13

Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace non imperméabilisé.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 15% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

13.1. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.2. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Article UA 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article UA 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UA 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UB**

> Secteurs d'extension du village et de lotissements

La commune d'Augny étant concernée par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, il conviendra de prendre des précautions particulières lors de la construction.

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les constructions suivantes :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants ;
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UB 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

Article UB 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UB 5**Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription

Article UB 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite aux documents graphiques, les constructions de toutes natures peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres maximum.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.1. Parcelles d'angle

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait minimum de 5 mètres ;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière sur une profondeur de 30 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin selon les dispositions définies dans les dispositions générales.

Article UB 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les abris de jardins selon les dispositions définies dans les dispositions générales ;
- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m², dans la limite d'une piscine par unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10

Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone UB en dehors du secteur UBa :

- La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UBa :

- La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,

- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Façades

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

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

11.2. Toitures

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

11.3. Constructions annexes

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

11.4. Clôtures

Les clôtures **sur rue** seront constituées :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 1,50 mètre ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures édifiées **en limites séparatives** :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 2 mètres ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

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

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UB 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB 13**Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace non imperméabilisé.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 30% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

13.1. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.2. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Article UB 14**Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescriptions

Article UB 15**Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions

Article UB 16**Infrastructures et réseaux de communications électroniques****16.1. Fibre optique**

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UE**

> *Secteurs d'équipements sportifs, culturels et de loisirs*

Article UE 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions à usage artisanal et industriel.
- les terrains de camping et caravanning et les caravanes isolées.
- les parcs d'attractions.

Article UE 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les constructions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments ;
- les constructions à usage d'hébergement et d'hôtellerie liés à la vocation ou l'utilisation de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UE 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UE 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UE 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres de la limite séparative de l'unité foncière.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UE 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UE 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Façades

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

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

11.2. Toitures

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

11.3. Constructions annexes

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

11.4. Clôtures

Les clôtures **sur rue** seront constituées :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 1,50 mètre ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures édifiées **en limites séparatives** :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 2 mètres ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

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

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UE 12**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UE 13**Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace non imperméabilisé.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

13.1. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.2. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Article UE 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article UE 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UE 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UX**

> *Secteur de la zone d'activités commerciales « Actisud »*

> *La Zone UX comporte un secteur UX1 qui reprend le périmètre de la zone d'activité des Gravières et fait l'objet du Chapitre 4bis ci-après.*

Cette zone est partiellement concernée par des aléas liés aux inondations.

Article UX 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges

Article UX 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'environnement ;
- les aménagements, installations et occupations du sol liées à des activités de loisir, les aires de jeu et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient associées ou complémentaires et compatibles avec les constructions destinées à l'hébergement hôtelier que la zone a vocation à accueillir ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article UX 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique ou privée peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

Article UX 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions, aménagements et équipements situés dans le périmètre éloigné du captage de « Maison Rouge », l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition qu'elle n'engendre pas de risque de pollution de la nappe alluviale.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UX 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UX 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.1. Parcelles d'angle

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait maximum de 10 mètres;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq \frac{1}{2} H$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UX 9**Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UX 10**Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UX 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Façades

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

11.2. Toitures

Les toitures ne comporteront aucun élément saillant autre que les installations techniques indispensables au fonctionnement des constructions et installations (ventilation, énergie renouvelable, etc...) à l'exclusion de toute enseigne publicitaire, inscription forme ou image.

11.3. Clôtures

Les clôtures **sur rue** seront constituées :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 1,50 mètre ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures édifiées **en limites séparatives** :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 2 mètres ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

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

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

11.4. Postes électriques

Les postes électriques doivent être intégrés dans la mesure du possible à une construction, et être harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction. Dans le cas contraire ces installations doivent être traitées en édicules intégrés dans une composition de l'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article UX 12**Stationnement des véhicules****12.1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant ci-après et sur des emplacements aménagés à cet effet.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigible se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

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

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants, ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle ou de changement de destination) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante.

12.2. Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Hébergement hôtelier	Par chambre Pour le personnel	1 2
Bureaux	Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher :	1
Commerce - Artisanat	Surface de vente ≤ 125 m ² de surface de plancher Surface de vente > 125 m ² de surface de plancher : - Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher au-delà de 125 m ² :	3 1
Industrie	Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher :	1
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

- **Constructions et locaux destinés à l'habitation :**
 - a) pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
 - b) dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;
 - c) pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement

vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

- **Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :**
 - surface de plancher inférieure à 2 500 m² : 15m² de surface réservée au stationnement des vélos ;
 - surface de plancher supérieure à 2 500m² : 25m² de surface réservée au stationnement des vélos par tranche de 2 500 m² entamée.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article UX 13

Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace non imperméabilisé de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

13.1. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.2. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour huit emplacements.

Article UX 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article UX 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UX 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 4 bis

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UX1**

> Le secteur UX1 couvre la zone d'activité commerciale des Gravières en cours de restructuration

Article 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2.

Article 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous conditions :

- Les constructions à destination de commerces et de services, les entrepôts, les bureaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif ou répondant à un service publique à condition :
 - o qu'elles soient conformes au règlement graphique du PLU, et ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles,
 - o qu'elles ne compromettent pas un développement ultérieur de la zone,
 - o qu'elles s'inscrivent dans un plan de composition prenant en compte les éléments de l'OAP,
- les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - o lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique ou privée peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

Article 4**Desserte par les réseaux****4.1. Alimentation en eau potable**

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions, aménagements et équipements situés dans le périmètre éloigné du captage de « Maison Rouge », l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition qu'elle n'engendre pas de risque de pollution de la nappe alluviale.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article 5**Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription

Article 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

6.1. Parcelles d'angle

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait maximum de 10 mètres;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 10**Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Façades

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

11.2. Toitures

Les toitures ne comporteront aucun élément saillant autre que les installations techniques indispensables au fonctionnement des constructions et installations (ventilation, énergie renouvelable, etc...) à l'exclusion de toute enseigne publicitaire, inscription forme ou image.

11.3. Clôtures

Les clôtures **sur rue** seront constituées :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 1,50 mètre ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures édifiées **en limites séparatives** :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 2 mètres ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

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

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.4. Postes électriques

Les postes électriques doivent être intégrés dans la mesure du possible à une construction, et être harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction. Dans le cas contraire ces installations doivent être traitées en édicules intégrés dans une composition de l'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article 12**Stationnement des véhicules****12.1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant ci-après et sur des emplacements aménagés à cet effet.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigible se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

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

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants, ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle ou de changement de destination) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante.

12.2. Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Hébergement hôtelier	Par chambre Pour le personnel	1 2
Bureaux	Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher :	1
Commerce - Artisanat	Surface de vente ≤ 125 m ² de surface de plancher Surface de vente > 125 m ² de surface de plancher : - Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher au-delà de 125 m ² :	3 1
Industrie	Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher :	1
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

- **Constructions et locaux destinés à l'habitation :**
 - d) pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
 - e) dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;
 - f) pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement

vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

- **Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :**
 - surface de plancher inférieure à 2 500 m² : 15m² de surface réservée au stationnement des vélos ;
 - surface de plancher supérieure à 2 500m² : 25m² de surface réservée au stationnement des vélos par tranche de 2 500 m² entamée.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article 13

Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace non imperméabilisé de 20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

13.1. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m², il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 10% de l'unité foncière

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

13.2. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour huit emplacements.

Article 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UZ**

> Secteur de l'ancienne Base Aérienne 128 Metz-Frescaty

> La Zone UZ comporte un secteur UZ1 qui reprend le périmètre de la ZAC initiée par Metz Métropole et fait l'objet du Chapitre 5bis ci-après.

Article UZ 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ 2.

Article UZ 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les constructions à usages d'activités commerciales, artisanales, tertiaires ;
- les constructions et installations à vocation d'entrepôt ;
- les équipements sportifs et de loisirs ;
- les constructions destinées à l'hébergement, à l'hôtellerie ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions et installations à vocation agricole ;
- les constructions, installations et occupations des sols, dans la mesure où elles sont nécessaires au gardiennage, à la mise en sécurité ou à la gestion du site ;
- l'adaptation et l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

Article UZ 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pas de prescription

Article UZ 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UZ 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UZ 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée :

- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Article UZ 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées par rapport aux bâtiments voisins avec une distance inférieure à 6 mètres.

Article UZ 9**Emprise au sol**

Pas de prescription

Article UZ 10**Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres maximum, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps).

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article UZ 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Article UZ 12

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article UZ 13

Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Article UZ 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article UZ 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UZ 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

CHAPITRE 5 Bis

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR **UZ1**

> Le secteur UZ1 correspond à la ZAC initiée par Metz Métropole sur le plateau de Frescaty et a pour vocation d'accueillir diverses activités économiques notamment logistiques et industrielles.

Article 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- La réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du site de la zone d'activité.

Article 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, à condition :
 - o qu'elles soient conformes au règlement graphique du PLU, et ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles,
 - o qu'elles ne compromettent pas un développement ultérieur de la zone,
 - o qu'elles s'inscrivent dans un plan de composition prenant en compte les grands éléments de l'OAP et notamment l'axe symbolique de la piste de l'ancienne base aérienne.
- Les installations classées, à condition que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des occupations ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de dépôt et de stockage à l'air libre, à condition que des aménagements soient prévus pour en limiter l'impact visuel depuis les voies ouvertes à la circulation publique et garantir une bonne intégration dans le site en termes d'aspect et de propreté des lieux.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et installations admises ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

Article 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

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

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

Article 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Il doit être réalisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales peuvent être déversées dans le réseau public dédié à cet usage.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit en respectant un retrait par rapport aux voies et emprises publiques égal à 5 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Il n'est alors pas fixé de distance minimale.

Article 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres minimum.

Article 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les bâtiments non contigus doivent être implantés l'un par rapport à l'autre de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin soit au moins égale à la demie hauteur du bâtiment le plus haut (H), comptée du terrain naturel à l'égout de toiture, ou du haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse (soit $L \geq \frac{1}{2} H$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques en raison de leur destination ou pour une meilleure organisation de l'espace.

Article 9**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 10**Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale de l'édifice ne peut excéder la cote NGF de 215m en tout point du bâtiment.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale de la construction et dans la limite de 3 mètres supplémentaires, les dispositifs et installations de faible emprise nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ou à la sécurité des usagers (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, etc.).

Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

Article 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****Architecture et volumétrie**

Les constructions prendront en compte les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits).

Les bâtiments devront en tout point s'adapter au mieux à la situation du sol aménagé fini de l'espace public ou commun tel qu'il aura été défini dans chaque cas par l'aménageur.

Matériaux de façades

Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

Installations techniques

Les transformateurs, compteurs et équipements techniques divers liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif doivent rechercher une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. Les édicules non intégrés au bâti doivent être construits en harmonie avec la composition urbaine d'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

Article 12**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article 13**Espaces libres et plantations**

20% des espaces libres de toute emprise au sol (des constructions) doivent être aménagés en espace vert.

En outre, il doit être planté un arbre de haut jet de circonférence 20-25cm pour les feuillus, et 300-350 cm de haut pour les persistants, pour 150m² d'espace vert réglementé.

Article 14**Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription

Article 15**Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions principales doivent prévoir la mise en place d'un dispositif permettant de limiter les pollutions lumineuses sur l'ensemble des ouvrants ou des surfaces transparentes.

Article 16**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **1 AU**

> Zones à urbaniser « Malmaison » (1 AUa) et « Rilleau 2 » (1 AUb)

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, 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.

La commune d'Augny étant concernée par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, il conviendra de prendre des précautions particulières lors de la construction.

Article 1 AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges.

Article 1 AU 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations et ne conduisent à des délaisés de terrains inconstructibles.

Les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants.

Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article 1 AU 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

Article 1 AU 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article 1 AU 5**Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription

Article 1 AU 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, lorsque celles-ci sont ouvertes à la circulation automobile ou destinées à l'être.

Cette zone de constructibilité peut être sans objet dans le cas de parcelle d'une superficie au moins égale à 2 500 m² ou qui nécessite une adaptation du fait de leur configuration afin de permettre ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural cohérent.

Dans le secteur 1 AUb, toute construction doit respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

6.1. Parcelles d'angle

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait de 5 mètres;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AU 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives sont toutes considérées comme des limites latérales.

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 30 mètres :

- Dans le secteur 1 AUa : les constructions annexes de moins de 20 m² cumulées et de moins de 3 mètres de haut pourront s'implanter sur une seule des limites séparatives ;
- Dans le secteur 1 AUb : les abris de jardin, de moins de 20 m² et d'une hauteur en tout point inférieure ou égale à 3 mètres pourront s'implanter sur une ou deux limites séparatives.

7.1 limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites de fond de parcelles en respectant une distance (L) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction principale ($L = H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AU 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin selon les dispositions définies dans les dispositions générales.

Article 1 AU 9**Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les abris de jardins selon les dispositions définies dans les dispositions générales ;
- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m², dans la limite d'une piscine par unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 AU 10**Hauteur maximale des constructions**

Dans le secteur 1 AU a :

- La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur 1 AU b :

- La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1 AU 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Façades

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

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

11.2. Toitures

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

11.3. Constructions annexes

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

11.4. Clôtures

Les clôtures **sur rue** seront constituées :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 1,50 mètre ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures édifiées **en limites séparatives** :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 2 mètres ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

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

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs collectifs puissent y être déposés.

Cette mesure ne concerne pas les conteneurs individuels.

Article 1 AU 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1 AU 13

Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace non imperméabilisé.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 30% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

13.1. Aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Les aires de stationnement doivent être arborées.

Article 1 AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article 1 AU 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

Article 1 AU 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **1 AUx**

> Zone à urbaniser « Les Gravières »

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, 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.

Article 1 AUx 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules et dépôts à l'air libre,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges

Article 1 AUx 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions:

- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles bénéficient d'un traitement architectural permettant une bonne intégration au site et dans le grand paysage;
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le même volume que les locaux destinés aux activités économiques autorisées.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;

Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes :

- le projet d'aménagement et de construction doit être à destination dominante de commerce et d'artisanat et porter sur la totalité des emprises de la zone ;
- dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

Article 1 AUx 3**Accès et voirie****3.1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

La création de voies publiques ou privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

Article 1 AUx 4**Desserte par les réseaux****4.1. Alimentation en eau potable**

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

4.2. Assainissement**• Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Pour toutes les constructions, aménagements et équipements situés dans le périmètre éloigné du captage de « Maison Rouge », l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition qu'elle n'engendre pas de risque de pollution de la nappe alluviale.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article 1 AUx 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article 1 AUx 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées en recul minimum de :

- 20 mètres par rapport aux limites d'emprises de la RD 5b ;
- 10 mètres par rapport à l'axe de la rue des Gravières ;
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 AUx 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 du terrain 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 nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 AUx 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur de ces constructions, sans que cette distance puisse être inférieure à 6

mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes de moins de 12 m² de surface et de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction).

Article 1 AUx 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale ne tient pas compte des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumises à cette règle.

Article 1 AUx 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du niveau du terrain jusqu'à l'acrotère est fixée, en tout point du bâtiment, à 8 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure peut être autorisée dans la limite de 12 mètres maximum en tout point du bâtiment :

- afin de permettre son adaptation à une pente du terrain de l'ordre de 10% ou supérieure ;
- ou lorsque les caractéristiques et le fonctionnement des équipements techniques liés à l'activité l'imposent.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini ci-dessus.

Article 1 AUx 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux caractères naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères :

- les constructions contiguës d'une même unité foncière doivent être de définition volumétrique compatibles ;
- les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- les extensions et bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect semblable à ceux du corps du bâtiment principal.

11.1. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Quels que soient les matériaux utilisés, les couleurs dominantes des façades seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage, à l'exclusion des couleurs vives et du blanc.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public.

Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

11.2. Toitures

Les toitures devront obligatoirement être traitées en toitures terrasses et devront être végétalisées.

Les toitures ne comporteront aucun élément saillant autre que les installations techniques indispensables au fonctionnement des constructions et installations (ventilation, énergie renouvelable, etc...) à l'exclusion de toute enseigne publicitaire, inscription forme ou image.

Les éléments techniques situés en toiture destinés à être peints ou enduits seront obligatoirement de couleur sombre, sans aucun élément même ponctuel de couleur vive, de couleur claire ou de blanc.

11.3. Clôtures

Les clôtures **sur rue** seront constituées :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 1,50 mètre ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures édifiées **en limites séparatives** :

- soit par des haies vives diversifiées et des essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal, grillages, barreaudage, doublés ou non de haies vives sans dépasser 2 mètres ;
- soit par un mur plein dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

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

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

11.4. Postes électriques

Les postes électriques doivent être intégrés à une construction principale lorsque cela est possible, et dans tous les cas être harmonisés avec les matériaux, le revêtement et la couleur des constructions principales.

11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

Article 1 AUx 12**Stationnement des véhicules****12.1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant ci-après et sur des emplacements aménagés à cet effet.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigible se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

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

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants, ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle ou de changement de destination) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante.

12.2. Stationnement des véhicules automobiles

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNITE DE REFERENCE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Hébergement hôtelier	Par chambre Pour le personnel	1 2
Bureaux	Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher :	1
Commerce - Artisanat	Surface de vente ≤ 125 m ² de surface de plancher	3
	Surface de vente > 125 m ² de surface de plancher : - Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher au-delà de 125 m ² :	1
Industrie	Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher :	1
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

- **Constructions et locaux destinés à l'habitation :**
 - a) pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
 - b) dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;
 - c) pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».
- **Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :**
 - surface de plancher inférieure à 2 500 m² : 15m² de surface réservée au stationnement des vélos ;

- surface de plancher supérieure à 2 500m² : 25m² de surface réservée au stationnement des vélos par tranche de 2 500 m² entamée.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Article 1 AUx 13

Espaces libres et plantations

Les plantations à réaliser, qu'elles concernent les arbres de haute tige, les arbres d'alignement ou les végétaux constitutifs des haies, doivent obligatoirement être constituées d'espèces diversifiées et locales.

Les surfaces libres de toute construction et de toute fonction doivent être aménagées en espace vert.

Les marges de recul par rapport aux grandes voiries devront être traitées en espace vert :

- au nord du « filet d'emprise de reconstruction » du secteur de la ferme d'Orly, la marge de recul de 100 m par rapport à l'autoroute ne pourra connaître aucun autre aménagement que celui d'un espace vert planté d'arbres de haute tige ;
- la marge de recul de 20 mètres par rapport à la RD 5b ne pourra connaître aucun autre aménagement qu'un engazonnement à l'exclusion de toute plantation d'arbre de haute tige ;

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

En outre, les aires de stationnements aménagées en façade des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être masquées visuellement par des haies.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, au moins dans leurs sections d'orientation nord-est sud-ouest plus ou moins parallèles à la RD5, devront être plantées d'arbres d'alignement de haute tige.

Article 1 AUx 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article 1 AUx 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

Article 1 AUx 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **2 AU**

> Zone à urbaniser « Saint Jean »

Article 2 AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 2 AU 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sans objet.

Article 2 AU 3

Accès et voirie

Pas de prescription

Article 2 AU 4

Desserte par les réseaux

Pas de prescription

Article 2 AU 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article 2 AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription

Article 2 AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

Article 2 AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une unité foncière

Pas de prescription

Article 2 AU 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article 2 AU 10

Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article 2 AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pas de prescription

Article 2 AU 12

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article 2 AU 13

Espaces libres et plantations

Pas de prescription

Article 2 AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article 2 AU 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

Article 2 AU 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **N**

> *Espaces naturels et forestiers*

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article N 2.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N :

- la transformation, la rénovation et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ;
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Dans le secteur Nx uniquement :

- les constructions et installations directement liées aux activités de dépôt, stockage, maintenance et installations techniques diverses, activités de loisirs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 3

Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être définies adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article N 4**Desserte par les réseaux**

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

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

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article N 5**Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription.

Article N 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions sur les constructions existantes doivent respecter un recul minimum par rapport aux axes de grande circulation telle que mentionné à l'article 6.2 des dispositions générales du présent règlement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 du terrain qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Article N 9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions légères et installations utiles à l'accueil des promeneurs ne doit pas dépasser 20 m².

Article N 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Article N 12

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article N 13

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer figurés au document graphique sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme les concernant.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Article N 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Article N 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article N 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **NE**

> *Parc Simon*

Article NE 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article NE 2.

Article NE 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les aires de jeux et de sport à destination des enfants ;
- les constructions nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des parcs publics, jardins et espaces verts ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article NE 3

Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article NE 4

Desserte par les réseaux

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

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

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article NE 5**Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription.

Article NE 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée en limite ou en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NE 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée en limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NE 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription

Article NE 9**Emprise au sol**

Pas de prescription

Article NE 10**Hauteur maximale des constructions**

Pas de prescription

Article NE 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Article NE 12**Stationnement des véhicules**

Sans objet pour les véhicules motorisés.

Seul le stationnement des vélos est autorisé.

Article NE 13**Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer figurés au document graphique sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme les concernant.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Article NE 14**Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

Article NE 15**Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription.

Article NE 16**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **NL**

> Zone d'accueil d'hébergement temporaire et de loisirs

Article NL 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article NL 2.

Article NL 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- l'aménagement de terrains pour le camping ou de loisirs ;
- l'installation de caravanes ou de résidences de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- la réhabilitation, l'extension limitée (< 20% de l'emprise au sol) et les constructions annexes pour les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone ;

Article NL 3

Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article NL 4

Desserte par les réseaux

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

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

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article NL 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription.

Article NL 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions sur les constructions existantes doivent respecter un recul minimum par rapport aux axes de grande circulation telle que mentionné à l'article 6.2 des dispositions générales du règlement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NL 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée en limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article NL 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article NL 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article NL 10

Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article NL 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article NL 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NL 13

Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Article NL 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Article NL 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article NL 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **NS**

> Bassin de rétention et stationnement paysager

Article NS 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article NS 2.

Article NS 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un parc public de stationnement paysager.

Article NS 3

Accès et voirie

Pas de prescription

Article NS 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Sans objet

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Sans objet

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération.

Article NS 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription.

Article NS 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription

Article NS 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

Article NS 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription

Article NS 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article NS 10

Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article NS 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pas de prescription

Article NS 12

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article NS 13

Espaces libres et plantations

Pas de prescription

Article NS 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Article NS 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article NS 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **A**

> *Secteurs agricoles (A) et maraîchers (Av)*

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans l'ensemble de la zone A :

- des infrastructures, réseaux d'eau et d'énergie nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques qui leur sont associés,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;

Sont admis dans l'ensemble de la zone A en dehors du secteur Av :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, dans la mesure où leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public, ces distances étant notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- la transformation des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire ;
- la réhabilitation, l'extension limitée (< 20% de l'emprise au sol) et les constructions annexes pour les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale pour les annexes ;
- des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien d'une exploitation agricole autorisée dans la zone, et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des constructions ou installations agricoles concernées ;
- les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

Sont admis dans le secteur Av uniquement :

- les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12 m².

Article A 3

Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article A 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

Uniquement en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

• Eaux usées

Lorsque le réseau d'eaux usées existe, le raccordement en mode séparatif sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article A 5

Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseaux d'eaux usées, les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

Article A 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions sur les constructions existantes doivent respecter un recul minimum par rapport aux axes de grande circulation telle que mentionné à l'article 6.2 des dispositions générales du règlement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite aux documents graphiques, les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article A 9**Emprise au sol**

En secteur Av : la surface des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 12 m².

Article A 10**Hauteur maximale des constructions**

- Dans l'ensemble de la zone A en dehors du secteur Av :

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 6,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

- Dans l'ensemble de la zone A y compris le secteur Av :

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone A.

- Dans le secteur Av uniquement :

La hauteur des abris de jardin est fixée à 2 mètres maximum à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Les abris de jardins doivent être construits en bois.

Article A 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article A 13

Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Article A 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article A 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article A 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme

Numéro	Superficie (en m ²)	Destination	Bénéficiaire
1	574	Aménagement d'agrément	commune
2	329	Création de places de stationnement	commune
5	39	Desserte zone 2 AU	commune
6	2 876	Desserte secteur sud Crouée le Moine	commune
7	307	Desserte zone 1 AU	commune
8	614	Desserte zone agricole	commune
9	80	Aménagement de carrefour	commune
10	1 047	Entretien du fossé	commune
11	1 972	Aménagement modes doux le long de la RD 68	commune
12	651	Aménagement du carrefour	commune
13	9 036	Accès routier A 31	Etat
14	1 835	Accès au Plateau de Frescaty	Metz Métropole
15	12 137	Accès au Plateau de Frescaty	Metz Métropole