

Département de la Moselle
Communauté d'agglomération du Metz Métropole

COMMUNE DE CHESNY

Plan Local d'Urbanisme

5 – Règlement

Approbation du POS	- DCM 18/12/1987
Prescription PLU	- DCM 18/11/2013
Arrêt du PLU	- DCM 12/12/2016
Approbation PLU	- DCM

APPROBATION PAR DCM DU ...

Date de référence : septembre 2017

REGLEMENT DU P.L.U.

Pages

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES p 3

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineurs
- Article 5. Modalités de consultation du service régional de l'archéologie

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p 7

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... p 21

- Dispositions applicables à la zone 1 AU
- Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... p 33

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE..... p 40

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXESp 47

I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHESNY délimité sur le plan 06-2 à l'échelle de 1/5000 et sur le plan 06-1 pour la partie urbanisée à l'échelle de 1/2000 par tiret entrecoupé de croix

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-19, (excepté R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15), R. 111-25 à R. 111-30, (excepté R. 111-27), R. 115-1 et R. 122-16 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre" du présent règlement sont:

- La zone U

" s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

- La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

- La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R. 151-9, R. 151-31, R. 151-32, R. 151-34 (excepté 3°), R. 151-35, R. 151-36, R. 151-38- 2° et 3°, R. 151-40, R. 151-41- 3°, R. 151-42-2°, R. 151-43- 3° à 6°, R. 151-48 (excepté 1°), R. 151-50.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

(Article L.152-3) "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 : MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE.

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine.

Dans ce cadre, le préfet de la région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.cultures.fr ; rubrique *Rechercher* : région Lorraine, thème Archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

1. Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°SGAR-242 en date du 04 juillet 2003.

- Les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
- Les projets de zones d'aménagement concerté,
- Les travaux soumis à la déclaration préalable en application de l'article R.523.5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),

2. Quelque soit leur surface :

- Les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées majoritairement en ordre continu.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.2 Les nouvelles constructions comportant un niveau en sous-sol, pour cause de risques d'inondations.
- 1.3 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 1.4 Les constructions à destination d'industries et à destination agricole
- 1.5 Les carrières ou décharges,
- 1.6 Les habitations légères de loisirs,
- 1.7 L'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.8 Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- 1.9 La démolition des constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments patrimonial à protéger. Lorsqu'il s'agit de bâtiments, les volumes devront être conservés en cas de réhabilitations.
- 1.10 Toute construction dans l'emprise d'un élément naturel remarquable (élément de paysage à protéger), noté aux documents graphiques.

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

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour selon les prescriptions du service de collecte. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre d'emprise.

3.2 Accès

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 4 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions des unités foncières voisines les plus proches, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre.
- 6.2 Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.
- 6.6 Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et selon les prescriptions fixées par le décret en application.

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

- 7.1 Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à 4 mètres.

- 7.3 Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit en retrait de 4m minimum
Cette distance est portée à 1 m pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...).
- 7.4 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Néant

**ARTICLE UA 9 :
EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE UA 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,50 mètres à l'égout de la toiture et à 11m au faitage.
- 10.2 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
- 10.4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.5 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**ARTICLE UA 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

- 11.1 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.

11.2 Toiture

11.2.1 Les toitures seront à 2 pans. La pente des toitures doit être inférieure à 35° (ou 70%). Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général. Les toitures plates ou toitures terrasses sont donc autorisées.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- les paraboles seront implantées sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées.

11.3 Matériaux et colorations :

11.3.1 Sont autorisées en couverture :

- Tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun.
- Pour les toitures bioclimatiques (végétalisées) ou mettant en œuvre des techniques de production d'énergies renouvelables, le choix des matériaux, la forme et la couleur ne sont pas réglementées.

11.3.2 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.3.3 Coloration :

Pour les façades, les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

- Une palette des couleurs recommandées pour les façades et les huisseries a été réalisée par le CAUE de Moselle. Elle est consultable en mairie pour information.

11.4 Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.5 Les clôtures en limite du domaine public ne pourront pas dépasser 1,40 mètre de hauteur. Les éléments plein ne peuvent dépasser une hauteur maximum de 0,50 mètre (comme les murets). Ils peuvent être surmontés ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre. Les éléments végétaux sont à favoriser dans la limite d'une hauteur de 1,40m.

Rappel : les anciens usoirs qui constituent aujourd'hui l'espace public devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

- habitat	1 emplacement par logement
	+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs), à partir de 2 logements

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

12.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas

d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

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

- 13.1 Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées avec des espaces verts.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
L'utilisation d'enrobés, de ciment, de dalles est interdite sur les usoirs
- 13.3 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

ARTICLE UA 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

ARTICLE UA 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, récentes pour la plupart, sont édifiées majoritairement en ordre discontinu. Un sous-secteur UBa correspond au secteur de l'ancienne école d'équitation.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.2 Les nouvelles constructions comportant un niveau en sous-sol, pour cause de risque d'inondation, dès lors qu'elles sont situées dans la zone matérialisée inondable sur le plan de zone 06-1.
- 1.3 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 1.4 Les constructions à destination d'industries et à destination agricole
- 1.5 Les carrières ou décharges,
- 1.6 Les habitations légères de loisirs,
- 1.7 L'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.8 Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- 1.9 La démolition des constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments patrimonial à protéger. Lorsqu'il s'agit de bâtiments, les volumes devront être conservés en cas de réhabilitations.
- 1.10 Toute construction dans l'emprise d'un élément naturel remarquable (élément de paysage à protéger), noté aux documents graphiques.

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

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UB 3 :
ACCES ET VOIRIE**

3.2 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- 6.80 mètres d'emprise pour une voie de distribution primaire, dont 1.80 mètres réservée aux piétons.
 - 4 mètres d'emprise pour une voie de desserte-ou à caractère piéton prédominant.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour selon les prescriptions du service de collecte. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre d'emprise.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.3 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE UB 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 4 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale de l'eau de pluie (sur les parcelles) telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

4.4 **Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- 6.1 La façade de la construction projetée doit se situer dans une bande comprise entre 3 et 10 mètres de l'alignement.

Recommandations pour l'implantation des constructions

Lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul.

Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 10 mètres de recul.]

Dans le secteur UBa, la façade de la construction projetée doit se situer dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

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

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

- 6.2 Les structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées en limite ou en retrait du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 4.5m.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

- 6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.
- 6.6 Les règles du présent article peuvent être dérogées pour des travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et selon les prescriptions fixé par le décret en application.

**ARTICLE UB 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 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 égal à 4 mètres.

Recommandations pour l'implantation des constructions L'implantation sur limite séparative est vivement conseillée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

- 7.2 Cette distance est portée à 1 m pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...).
- 7.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Néant

**ARTICLE UB 9 :
EMPRISE AU SOL**

- 9.1 L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

**ARTICLE UB 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,50 mètres à l'égout de la toiture et à 11m au faitage.
- 10.2 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
- 10.4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.5 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles

que le bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

11.1 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.

11.2 Toiture

11.2.1 La pente des toitures doit être inférieure à 35° (ou 70%). Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général. Les toitures plates ou toitures terrasses sont donc autorisées.

Recommandations pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- les paraboles seront implantées sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées par un

11.3 Matériaux et colorations :

11.3.1 Sont autorisées en couverture :

- Tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, ardoise, brun, gris.
- Pour les toitures bioclimatiques (végétalisées) ou mettant en œuvre des techniques de production d'énergies renouvelables, le choix des matériaux, la forme et la couleur ne sont pas réglementées.

11.3.2 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.3.3 Coloration :

Pour les façades, les couleurs vives sont interdites.

- Une palette des couleurs recommandées pour les façades et les huisseries a été réalisée par le CAUE de Moselle. Elle est consultable en mairie pour information.

11.4 Les clôtures en limite du domaine public ne pourront pas dépasser 1,40 mètre de hauteur. Les éléments plein ne peuvent dépasser une hauteur maximum de 0,50 mètre (comme les murets). Ils peuvent être surmontés ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre. Les éléments végétaux sont à favoriser dans la limite d'une hauteur de 1,40m.

Les clôtures en limites séparatives (sauf murs de soutènement) ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées soit d'éléments végétaux, soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 1.40 mètre surmonté ou non d'un grillage (ou un dispositif à claire-voie) le tout ne dépassant pas 2.00 mètres.

- 11.5 Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 12 :
STATIONNEMENT**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

- habitat	1 emplacement pour 80 m ² , dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
	+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs), à partir de 2 logements

- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.
- 12.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

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

- 13.1 Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées avec des espaces verts.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- 13.3 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- 13.4 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément naturel remarquable » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec la Trame Verte et Bleue (tableau annexé au présent règlement).

**ARTICLE UB 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE UB 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée. Elle se répartie en sous-secteur pour répondre à différentes destinations, essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

Un sous-secteur 1AUa correspond à un secteur dédié principalement à des activités.

Un sous-secteur 1AUe correspond à un secteur dédié aux équipements.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.
- 1.2 les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone;
- 1.3 les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 1.4 les carrières ou décharges,
- 1.5 l'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.6 le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- 1.7 toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
- 1.8 les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- 1.9 dans le secteur 1AU, sauf dans le secteur 1AUa, les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt
- 1.10 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.11 Dans le secteur 1AUe toutes les constructions et installations hors équipements publics, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

2.1 Dans le sous-secteur **1AU**, les constructions à usage :

- d'habitations et leurs dépendances,
- d'hébergement hôtelier,
- de commerce, d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- les installations classées

à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

2.2 Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone

2.3 Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils respectent le règlement de la zone.

2.4 Dans le sous-secteur **1AU a**, les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier,
- de commerce, d'artisanat, d'industrie
- de bureaux ou de services,
- d'entrepôt,
- de stationnement,

à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

2.5 Dans le sous-secteur **1AU a**, les constructions à usage :

- d'habitations et leurs dépendances,

à condition :

- qu'elles soient directement liées à une activité présente dans le secteur ou d'être utiles au bon fonctionnement de la zone
- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 1 AU 3 :
ACCES ET VOIRIE**

3.1 Voirie

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

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

- **6.80** mètres d'emprise pour une voie de distribution primaire, dont 1.80 mètres réservée aux piétons.
- 4 mètres d'emprise pour une voie de desserte-ou à caractère piéton prédominant.

3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour selon les prescriptions du service de collecte. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.1.4 Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre d'emprise.

3.2 Accès

3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.2 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2. Eaux pluviales

Une gestion raisonnée des eaux pluviales sera favorisée, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle et accompagnés d'un aménagement paysager. La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera préconisée.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, et de télédistribution (tous les nouveaux réseaux de distribution par câbles) doivent être réalisés en souterrain ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- 6.1 Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
- 6.2 Dans le secteur 1AU, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
- RD 155 C : 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer : La façade de la construction projetée doit se situer dans une bande comprise entre 3 et 10 mètres de l'alignement.

Recommandations pour l'implantation des constructions

Lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul.

Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 10 mètres de recul.]
--

- 6.3 Dans le secteur 1AUa, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
- RD 155 C : 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer : 3 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
- 6.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.5 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

- 6.6 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 6.7 Les structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » sont autorisées en limite ou en retrait du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 4.5m.
- 6.8 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.9 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

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

- 7.1 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 égal à 4 mètres.

Recommandations pour l'implantation des constructions

L'implantation sur limite séparative est vivement conseillée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente.

- 7.2 Cette distance est portée à 1 m pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...).
- 7.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Néant

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Dans le secteur 1AU, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,50 mètres à l'égout de la toiture et à 11m au faitage.
- 10.1 Dans le secteur 1AU a, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9.00 mètres à l'égout de la toiture et à 12.50 m au faitage.
- 10.3 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

- 10.4 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4.5 mètres.
- 10.5 Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.6 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

- 11.1 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.

11.2 Toiture

- 11.2.1 La pente des toitures doit être inférieure à 35° (ou 70%). Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général. Les toitures plates ou toitures terrasses sont donc autorisées.

Recommandations pour limiter l'impact sur l'environnement

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- les paraboles seront implantées sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées par un dispositif en harmonie avec la façade.

11.3 Matériaux et colorations :

11.3.1 Sont autorisées en couverture :

- Tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, ardoise, brun, gris.
- Pour les toitures bioclimatiques (végétalisées) ou mettant en œuvre des techniques de production d'énergies renouvelables, le choix des matériaux, la forme et la couleur ne sont pas réglementées.

- 11.3.2 Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.3.3 Coloration :

Pour les façades, les couleurs vives sont interdites.

- Une palette des couleurs recommandées pour les façades et les huisseries a été réalisée par le

CAUE de Moselle. Elle est consultable en mairie pour information.

11.4 Les clôtures en limite du domaine public ne pourront pas dépasser 1,40 mètre de hauteur. Les éléments plein ne peuvent dépasser une hauteur maximum de 0,50 mètre (comme les murets). Ils peuvent être surmontés ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,40 mètre. Les éléments végétaux sont à favoriser dans la limite d'une hauteur de 1,40m.

Les clôtures en limites séparatives (sauf murs de soutènement) ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées soit d'éléments végétaux, soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 1.40 mètre surmonté ou non d'un grillage (ou un dispositif à claire-voie) le tout ne dépassant pas 2.00 mètres.

11.5 Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1 AU 12 :
STATIONNEMENT**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

- habitat	1 emplacement pour 80 m ² ou 1 emplacement par logement, (solution la plus défavorable) dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
	+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs), à partir de 2 logements

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

12.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

13.1 Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées avec des espaces verts.

13.2 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

13.3 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements, à partir de 2 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

**ARTICLE 1 AU 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

ARTICLE 1 AU 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 15.1 Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

- 2.1 Les constructions à condition d'être l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante.
- 2.2 Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...) à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

4.4 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, et de télédistribution (tous les nouveaux réseaux de distribution par câbles) doivent être réalisés en souterrain ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 2AU 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 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 égal à 4 mètres.

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

Néant

**ARTICLE 2AU 9 :
EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE 2AU 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE 2AU 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

**ARTICLE 2AU 12 :
STATIONNEMENT**

Néant

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

Néant

**ARTICLE 2AU 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et environnementale en vigueur.

**ARTICLE 2AU 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sont seules autorisées en zone A.

- Le sous-secteur Aa, correspondant à des zones non constructibles
- Le sous-secteur Aeq correspond à un site d'implantation de l'école d'équitation

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf pour celles liées à l'activité agricole.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article A 2.
- 1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A 2 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
- 1.3 En secteur Aa, toute construction nouvelle sauf celles nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de services publics
- 1.4 A moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier ainsi que des espaces boisés classés (EBC), toute construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt
- 1.5 Toute nouvelle construction, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.6 La démolition des constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments patrimonial à protéger. Lorsqu'il s'agit de bâtiments, les volumes devront être conservés en cas de réhabilitations.
- 1.7 Toute construction dans l'emprise d'un élément naturel remarquable (élément de paysage à protéger), noté aux documents graphiques.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.

- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un ensemble de bâtiments existants de l'exploitation concernée, sur une même unité foncière.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, d'équipements et infrastructures publics, aux fouilles archéologiques, ou liés à des contraintes d'exploitation agricole.
- 2.5 Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme, ...), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme), aux unités de méthanisation et d'autres activités à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.
- 2.6 En zone Aeq, les constructions destinées aux activités équestres et les constructions liées à cette activité, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3.2.3 Sur les routes départementales, aucune opération ne peut avoir un accès nouveau autre que ceux existants.
- 3.2.4 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE A 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être installées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

**ARTICLE A 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE A 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.

- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 Les constructions, les extensions et installations doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 75m comptés depuis l'axe de la voie RD 955 à l'exception des constructions, extensions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

**ARTICLE A 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 La construction sera :
- soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - soit à 4 mètres minimum de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché)
- 7.2 Les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...) devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

Néant

**ARTICLE A 9 :
EMPRISE AU SOL**

- 9.1 Dans la zone Aeq, l'emprise au sol maximale sera de 60% de la surface totale de la zone.

**ARTICLE A 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée est fixée à 7,50 mètres à l'égout de la toiture et à 11m au faitage.
- 10.2 La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres hors tout. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.2 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

ARTICLE A 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

- 11.1 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.

Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement
L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite,...) est préconisée.
Les abris à animaux seront de préférence en bois.

- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

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

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément naturel remarquable » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec la Trame Verte et Bleue (tableau annexé au présent règlement).
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.
- 13.3 Dans la zone Aeq, une haie d'arbres à hautes tiges devra être plantée entre la zone Aeq et 1AUe.
- 13.4 En cas de plantations par les agriculteurs ou autres privés, ces plantations pourront être privilégiées en bordure de voies.

Espaces boisés Classés :

- 13.5 Les espaces boisés classés figurant au plan de règlement sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux articles en vigueur au Code de l'Urbanisme.
- 13.6 Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

ARTICLE A 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au 1 du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Le territoire est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie.

CARACTERE DE LA ZONE

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.

La zone N comprend 6 sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nf, correspondant au secteur de l'ancien fort militaire de Chesny Nord
- Le sous-secteur Nh, correspondant à des zones comportant quelques constructions
- Le sous-secteur Nj, correspondant à des zones de jardins
- Le sous-secteur Np, correspondant à des espaces naturels à préserver

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

Rappel

1. - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf pour celles liées à l'activité agricole.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article N 2.
- 1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
- 1.3 Les carrières ou décharges
- 1.4 En secteur Np, toute construction nouvelle sauf celles nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de services publics
- 1.5 Toute nouvelle construction, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- 1.6 La démolition des constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments patrimonial à protéger. Lorsqu'il s'agit de bâtiments, les volumes devront être conservés en cas de réhabilitations.
- 1.7 Toute construction dans l'emprise d'un élément naturel remarquable (élément de paysage à protéger), noté aux documents graphiques.

**ARTICLE N 2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

- 2.1 Dans la globalité des zones N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les aménagements, installation et constructions y compris celles à usage d'habitation à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.2 Dans le sous-secteur Nf, les extensions et changements de destination des bâtiments existants pour des usages en lien avec la formation, à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- 2.3 Dans le sous-secteur Nh, les extensions des constructions existantes et les annexes des habitations à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les nouvelles constructions (sauf annexes à l'habitation) ne sont pas autorisées.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 2.5 En secteur Nj, les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...) seront autorisés à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20m² d'emprise au sol.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE N 3 :
ACCES ET VOIRIE**

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3.2.3 Sur les routes départementales, aucune opération ne peut avoir un accès nouveau autre que ceux existants.
- 3.2.4 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE N 4 :
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

4.2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être installées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

**ARTICLE N 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE N 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Pour les secteurs Nf, et Nh, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

- 6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 Les constructions, les extensions et installations doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 75m comptés depuis l'axe de la voie RD 955, à l'exception des constructions, extensions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public et, pour le secteur Nh, à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de la construction existante.

ARTICLE N 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 La construction sera :
- soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - soit à 4 mètres minimum de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché)
- 7.2 Les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...) devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

ARTICLE N 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 :

EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise des constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...) en secteur Nj, est limité à 20m² d'emprise au sol.
- 9.2 En secteur Nh :
- les constructions annexes à l'habitation non accolées auront une emprise au sol maximum de 20m²
 - l'extension des constructions existantes auront une emprise au sol maximum de 40m²
- 9.3 En secteur Nf :
- les extensions des constructions existantes auront une emprise au sol maximum de 50m² par unité foncière
- 9.4 En secteur Ncl :

Les halles couvertes et bâtiments de stockage auront une emprise au sol maximum de 300m²
Les Autres constructions auront une emprise au sol maximum de 200m²

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres hors tout. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.2 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.4 Dans les secteurs Nh, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,50 mètres à l'égout de la toiture et à 11m au faitage. Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.
- 10.5 Dans le secteur Nj, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme,

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

- 11.1 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.
- 11.2 L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite,...) est préconisée.
- 11.3 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

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

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément naturel remarquable » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec la Trame Verte et Bleue (tableau annexé au présent règlement).

Espaces boisés Classés :

- 13.2 Les espaces boisés classés figurant au plan de règlement sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux articles en vigueur au Code de l'Urbanisme.
- 13.3 Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**ARTICLE 1 N 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE 1 N 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

Annexe

Définition de l'emprise au sol.

L'emprise au sol est définie par le code de l'urbanisme :

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

L'emprise au sol précitée vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (Croquis 1)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (Croquis 2)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine avec sa margelle (piscine intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation supérieure à 0,20 mètres par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

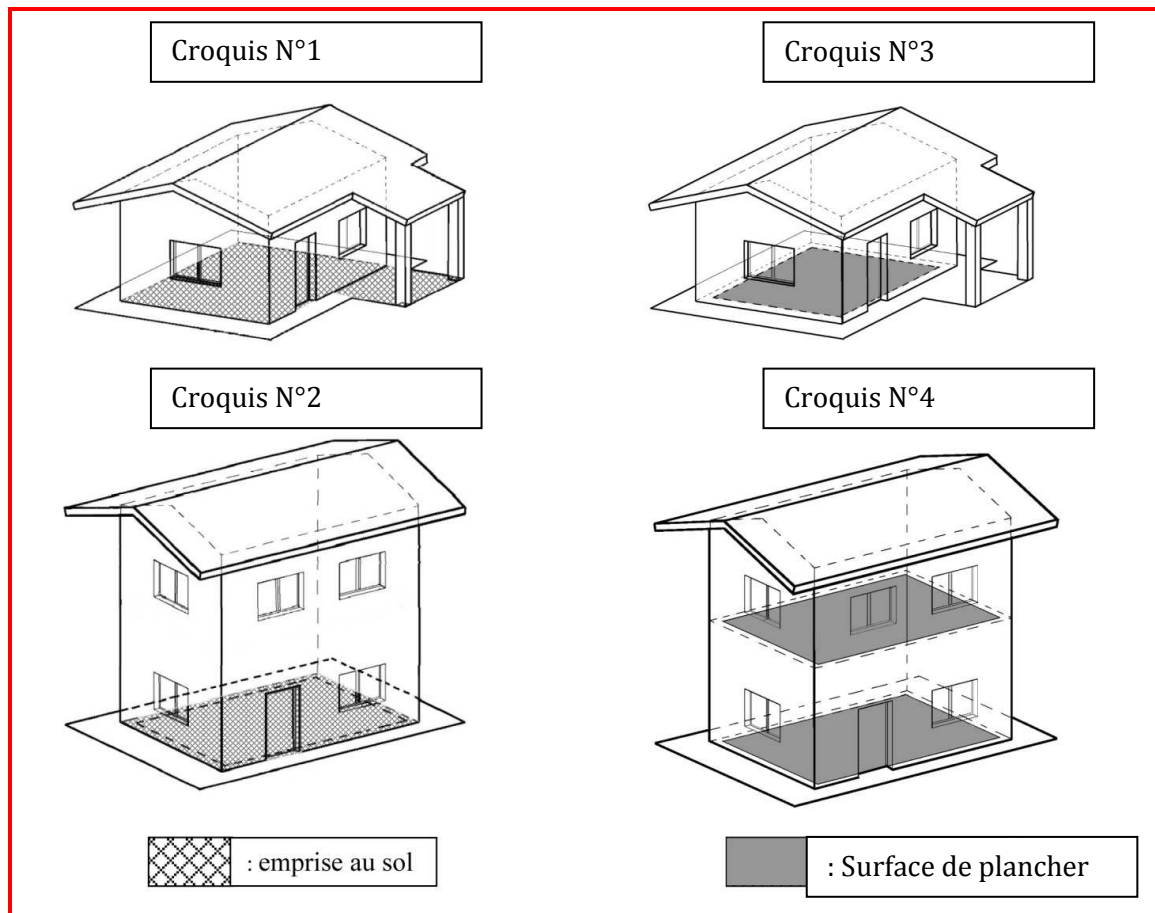


Tableau relatifs aux éléments graphiques paysagers

Caractère à maintenir
Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable
Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m
Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable
Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
Conservé suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune
En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant
Défrichements interdits
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable
Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC

N°	Type de végétation	Type de prescription dans le projet actuel	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	Bois Martinet - forêt de chênes décidus	EBC	N	réservoir de biodiversité
2	Bois Martinet - friche + moutons	EBC	N	réservoir de biodiversité
3	étang - végétation ripisylve	ERP	Np	amélioration du cadre paysager - élément technique de maintien des berges
4	Bois de l'Hôpital - forêt de chênes	EBC	N	espace de lisière, interface riche en biodiversité
5	étang - végétation ripisylve	ERP	Np	amélioration du cadre paysager - élément technique de maintien des berges
6	arbres isolés	ERP	A	végétation valorisant les tourelles fortifiées
7	feuillus	ERP	Np, A	végétation ripisylve
8	Bois de l'Hôpital - forêt de chênes	EBC	N	espace de lisière, interface riche en biodiversité
9	Bois de l'Hôpital - peupleraie	EBC	N	espace de lisière, interface riche en biodiversité
10	Bois de l'Hôpital - forêt de chênes	EBC	N	espace de lisière, interface riche en biodiversité
11	Boisement en continuité du Bois de l'Hôpital - feuillus	EBC	N	espace de lisière, interface riche en biodiversité
12	feuillus	ERP	N, UB, Nj	amélioration du cadre paysager - élément technique de maintien des berges
13	feuillus	ERP	Np, A, UB, Uba, Nj	amélioration du cadre paysager - élément technique de maintien des berges
14	boisement "Les longues raies"	ERP	N	réservoir de biodiversité, cadre de vie
15	Haie - Arbres à hautes tiges	ERP	Aeq, 1AUe	Transition paysagère entre le secteur d'équipements et les espaces agricoles
16	Alignement d'arbres à hautes tiges	ERP	1AUe, A	Plantation le long de la piste cyclable par la commune pour valoriser les naissances "Un enfant, un arbre"

Localisation des éléments graphiques paysagers

