

**Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle**

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29[www.aguram.org](http://www.aguram.org)**P.L.U.****Plan Local d'Urbanisme /****Date de référence du dossier /** 21 janvier 2016

Approbation initiale du P.O.S. 25 février 1988

Approbation PLU 18 décembre 2014

**PROCEDURE EN COURS****MODIFICATION DU PLU N°1 SIMPLIFIEE****Engagement  
Modification simplifiée** AM 13 novembre 2015**Modalités de mise à  
disposition du public** DCM 26 novembre 2015**Approbation  
Modification** DCM 21 janvier 2016**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
N°1****REGLEMENT ECRIT**



# Sommaire

<b>Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>Article 1.</b> Champ d'application territorial du plan	7
<b>Article 2.</b> Structure générale du règlement	7
<b>Article 3.</b> Prévention des risques naturels	8
<b>Article 4.</b> Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques	8
<b>Article 5.</b> Définitions	10
<b>Article 6.</b> Dispositions générales applicables à certains articles du règlement de chacune des zones	11
<b>Article 7.</b> Obligations en matière de stationnement	12
<b>Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>14</b>
Chapitre 1 : zone UA	16
Chapitre 2 : zone UB	24
<b>Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>32</b>
Chapitre 3 : zone 1AU	34
Chapitre 4 : zone 1AUX	42
Chapitre 5 : zone 2AU	48
<b>Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>50</b>
Chapitre 6 : zone A	52
Chapitre 7 : zone N (N, Ne, Nj)	58
<b>ANNEXE</b>	<b>64</b>
Liste des emplacements réservés	66
PROGRAMME DE LOGEMENTS DEFINIS	66



## **Titre I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**



## Article 1 :

### Champ d'application territorial du plan

---

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

## Article 2 :

### Structure générale du règlement

---

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- Structure du règlement écrit

**Le titre I « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit et énonce des dispositions et des définitions communes applicables à l'ensemble du territoire couvert par le règlement écrit du PLU.

**Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines », le titre III les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » et le titre IV les « Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles ».** Ils comportent autant de chapitres que de zones et chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

- L'articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

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

Ces articles distinguent les types de construction définis en fonction de leur destination (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...) ainsi que les autres types d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

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

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

## Article 3 : Prévention des risques naturels et technologiques

---

### 3.1 Prévention des risques naturels

#### **. Aléa retrait-gonflement des argiles**

L'aléa retrait-gonflement des argiles touche la quasi-totalité du territoire de la commune de Fey. Cet aléa devra notamment être pris en compte dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

#### **. Mouvement de terrain**

Dans les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame grise, s'appliquent les restrictions liées aux servitudes résultant du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de Terrain » (PPRmt) établi par l'arrêté préfectoral du 10 janvier 1995. Ces restrictions s'ajoutent aux dispositions particulières des zones du PLU présentant l'indice « mt ».

### 3.2. Prévention des risques technologiques

#### **. Transport de matières dangereuses, Oléoduc de l'Etat exploité par TRAPIL :**

En application du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

## Article 4 : Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

---

### 4.1. Préservation du patrimoine bâti

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés au document graphique par le symbole ★ les transformations, extension et travaux sont autorisées sous les conditions suivantes :

#### **★(1) Ancienne école de Vezon**

La commune impose :

- que la façade sur rue du bâtiment principal soit préservée dans son aspect et texture actuels et que ses percements et ouvertures existants soient conservés à l'exception des deux linteaux latéraux qui peuvent être transformé en fenêtre.
- la conservation et la mise en valeur des éléments saillants en pierre de Jaumont

#### **★(2) La fontaine de la Pschotte**

La commune impose :

- la préservation d'un principe de fontaine et de sa mise en scène paysagère depuis l'espace public
- la conservation d'un habitat de type traditionnel dans un périmètre de 20 m comptés depuis tout point de la Fontaine.

#### **★(3) Calvaire, rue du Pâquis, (4) Calvaire, chemin de Corny (5) Calvaire, rue des Côtes**

La commune impose la conservation et la préservation des calvaires et des espaces verts délimités autour de chacun d'entre-deux (arbres, bancs). Leur visibilité doit, par ailleurs, être assurée depuis l'espace public des rues attenantes.



- 4.2. Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie :

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. Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> visés à l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003 ;

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.

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

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 12 m<sup>2</sup> de surface et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des vérandas attenantes aux constructions principales dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface et d'une véranda par unité foncière ;
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.

- 4.4. Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

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

- 4.5. Espaces boisés classés

➔ **Classement des emprises en espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme les concernant. Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

➔ **Recul des constructions par rapport aux Espaces boisés classés**

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 20 mètres par rapport aux Espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines et à urbaniser.
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés.
- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation ou d'une extension limitée, à condition qu'au final, la distance de la construction par rapport à l'espace boisé classé ne soit pas réduite.

## Article 5 : Définitions

---

**Alignement** : (article 6 de chaque règlement de zone)

**Définition juridique** : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement). Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.

« **L'alignement ou la limite qui s'y substitue** » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

**Limites séparatives** : (article 7)

Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique.

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

**Accès**

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

**Bâtiment annexe**

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

**Attique**

Etage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies traditionnelles (*Ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade*) et éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique.

**Emprise au sol**

**L'emprise au sol est la projection verticale du volume de toute construction, débords et surplombs inclus.**

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- **les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;**
- **les terrasses : plateforme de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisée au niveau du terrain naturel ;**

**Article 6:**

Dispositions générales applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

- **6.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions (articles 6, 7 et 8)**

Sur les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement écrit ou du règlement graphique :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 1,50 mètre maximum ;
  - les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,5 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
  - les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature.
- **6.2. Mode de calcul de la hauteur des constructions (articles 10 notamment)**

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

## Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du POS

- 7.1. Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, pour toute construction principale nouvelle, extension ou changement de destination de construction principale existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Logement</b> <b>Pour toute construction nouvelle, extension et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante</b>	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> <u>Emplacements « visiteurs » complémentaires :</u> - à partir de 4 logements, et par tranche entamée de 4 logements supplémentaires	1  1
<b>Hébergement hôtelier</b>	Par chambre	1
<b>Bureaux</b>	par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup>	1
<b>Commerce</b>	- commerce ≤ 125 m <sup>2</sup> - commerce > 125 m <sup>2</sup> : Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> supplémentaires	0  1
<b>Artisanat</b>	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup>	1
<b>Industrie</b>	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup>	1
<b>Fonction d'entrepôt</b>	Par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup>	1
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
<b>Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Les surfaces de référence sont surfaces de plancher.

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

- **7.2. Stationnement des vélos**

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

**Constructions et locaux destinés à l'habitation**

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m<sup>2</sup> par tranche même incomplète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

**Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de 25 m<sup>2</sup> par tranche même incomplète de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## **Titre II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA

- Zone UA : cœurs de village  
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Les zones indicée UAmt sont concernées par la réglementation du plan de prévention des risques de mouvement de terrains de Marieulles ;

#### Article UA 1 :

##### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
  - les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
  - les aménagements de terrains de camping,
  - les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
  - les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
  - les parcs d'attractions,
  - les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les installations classées soumises à autorisation,
  - les carrières et les décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations existantes, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
    - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
    - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

#### Article UA 2 :

##### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.



## Article UA 3 : Accès et voirie

---

### 3.1 Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension mesurée, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables, chemins de halage, pistes de défense de la forêt contre l'incendie, sentiers touristiques, voies express et autoroutes.

### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

## Article UA 4 : Desserte par les réseaux

---

### 4.1 Alimentation en eau potable :

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

#### 4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées 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 à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

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

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

#### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article UA 5 :**

##### Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article UA 6 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.
- Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

## 6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

### **Article UA 7 :**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

## 7.1 Dispositions générales :

- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 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 devra être au moins égal à 3 mètres.
- Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

Toutefois, pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

## 7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

### Article UA 8 :

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

---

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### Article UA 9 :

Emprise au sol

---

#### 9.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- **Toutefois, dans le cas de parcelles présentant une profondeur inférieure à 20 m, calculée par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue, l'emprise au sol peut atteindre jusqu'à 80 % de l'unité foncière.**

#### 9.2 Dispositions particulières :

- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
  - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m<sup>2</sup> et les abris de jardins à occurrence de 12 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UA 10 :

Hauteur maximale des constructions

---

#### 10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### 10.2 Dispositions particulières :

- Dans les rues bâties en ordre continu, les hauteurs des façades et du faîtage de toute construction devront être au moins égales à celles de la construction principale voisine la plus basse.
- Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas 7 m pourra être autorisée.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres

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

---

**11.1 Principes généraux :**

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

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

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

- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit

**11.2 Volume et toiture :**

- Les toitures seront couvertes en tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge) ou en tuiles mécaniques romanes, et doivent présenter deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Toutefois :
  - pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée ;
  - les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée dans ces conditions s'intègre harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine.

**11.3 Matériaux, aspect, couleurs**

- Les façades devront être enduites, en finition grattée ou brossée
- Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable local.
- L'emploi de baguettes visibles pour les arrêts est interdit

**11.4 Façades et percements – fermetures :**

- Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.
- Les coffrets de branchements sont admis uniquement dans la partie en soubassement de la façade et disposés dans un souci esthétique

**11.5 Murs, clôtures et usoirs**Disposition générales :

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré.

- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Disposition particulières :

- Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

**Article UA 12 :**

Stationnement des véhicules

---

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

**Article UA 13 :**

Espaces libres et plantations

---

13.1 Dispositions générales

- 20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

13.2 Dispositions particulières

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

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

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

**Article UA 14 :**

Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article UA 15 :**  
Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

**Article UA 16 :**  
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

## 16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB

- Zone UB : secteurs de développements récents du village  
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Les zones indicée UBmt sont concernées par la réglementation du plan de prévention des risques de mouvement de terrains de Marieulles ;

#### Article UB 1 :

##### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, ou forestière, et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

#### Article UB 2 :

##### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.



**Article UB 3 :****Accès et voirie**

---

**3.1 Accès :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables

**3.2 Voirie :**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

**Article UB 4 :****Desserte par les réseaux**

---

**4.1 Alimentation en eau potable :**

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

#### 4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées 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 à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

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

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article UB 5 :**

##### Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article UB 6 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue ou sur toute voie publique ou privée ouverte à la circulation de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres depuis la limite d'alignement de cette voie.
- **Toutefois, dans le cas de construction principale située à l'angle de deux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile :**
  - les façades n'ayant pas d'accès automobile direct sur la voie peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 3 et 15 mètres depuis la limite d'alignement de cette voie.

- Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

#### 6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.

Toutefois, dès lors que l'ordre continu du front de rue est interrompue, une implantation différente des bâtiments annexes peut-être autorisée sous réserve d'être en recul minimum de 5 mètres depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou à la limite qui s'y substitue.

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

#### **Article UB 7 :**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

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

#### 7.1 Dispositions générales :

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

#### 7.2 Dispositions particulières :

- Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit, l'implantation sur limite est autorisée.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

### **Article UB 8 :**

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

---

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### **Article UB 9 :**

Emprise au sol

---

9.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2 Dispositions particulières :

- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
  - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m<sup>2</sup> et les abris de jardins à occurrence de 12 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière,
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 10 :**

Hauteur maximale des constructions

---

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

10.2 Dispositions particulières :

- Dans les rues bâties en ordre continu, les hauteurs des façades et du faitage de toute construction devront être au moins égales à celles de la construction principale voisine la plus basse.
- Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas 7 m pourra être autorisée.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres

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

---

**11.1 Principes généraux :**

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

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

- le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons
  - l'adaptation au sol.
- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit

**11.2 Murs, clôtures et usoirs**Disposition générales :

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Disposition particulières :

- Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

**Article UB 12 :****Stationnement des véhicules**

---

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

**Article UB 13 :**  
Espaces libres et plantations

---

13.1 Dispositions générales

- 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert,
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

13.2 Dispositions particulières

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

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

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

**Article UB 14 :**  
Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article UB 15 :**  
Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

**Article UB 16 :**  
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**





## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

- Zone 1AU1 : quartier aux Termes
- Zone 1AU2 : extension ouest du quartier aux Termes  
Ces zones sont concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

La zone indicée 1AU2mt est concernées par la réglementation du plan de prévention des risques de mouvement de terrains de Marieulles ;

#### Article 1AU 1 :

##### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la fonction d'entrepôt,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les aménagements de terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

#### Article 1AU 2 :

##### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- les constructions destinées à l'artisanat dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.

- Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes :
  - s'inscrire dans le cadre d'une opération à destination dominante d'habitation ;
  - dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations.
  - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division
  - ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles ;
- Dans le secteur 1AU2 aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du secteur.

### **Article 1AU 3 :**

#### Accès et voirie

---

##### 3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables

##### 3.2 Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

### **Article 1AU 4 :**

#### Desserte par les réseaux

---

##### 4.1 Alimentation en eau potable :

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

#### 4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées 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 à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

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

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article 1AU 5 :**

##### Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article 1AU 6 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Par rapport aux voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée en recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

## 6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes et constructions telles que les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

### **Article 1AU 7 :**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

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

#### 7.1 Dispositions générales :

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

#### 7.2 Dispositions particulières :

- Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres comptés du sol naturel à l'égout du toit, l'implantation sur limite est autorisée.
- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque leur nature le justifie. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et les limites séparatives.

### **Article 1AU 8 :**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

---

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

**Article 1AU 9 :****Emprise au sol**

---

**9.1 Dispositions générales :**

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

**9.2 Dispositions particulières :**

- Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
  - les piscines non couvertes à concurrence de 60 m<sup>2</sup> et les abris de jardins à concurrence de 12 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

**10.1 Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres.

**10.2 Dispositions particulières :**

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif aucune hauteur maximale n'est fixée si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.
- Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas 7 m pourra être autorisée.
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres

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

---

**11.1 Dispositions générales :**

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

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

- le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons
  - l'adaptation au sol.
- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit

## 11.2 Murs, clôtures et usoirs

### Disposition générales :

- Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 40 cm de hauteur accompagnés ou non d'une haie végétale et/ou d'un dispositif ajouré.
- La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 m pour les murs pleins et 2,00 m pour les haies ou les clôtures ajourées. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 m.
- Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

### Disposition particulières :

- Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ces constructions et installations sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou qu'elles risquent d'entraîner un trouble pour le voisinage.

## **Article 1AU 12 :**

### Stationnement des véhicules

---

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

## **Article 1AU 13 :**

### Espaces libres et plantations

---

#### 13.1 Dispositions générales

- 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

#### 13.2 Dispositions particulières

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

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

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

**Article 1AU 14 :**Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article 1AU 15 :**Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions

**Article 1AU 16 :**Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

## 16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.





## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

- Zone 1AUX, rue du stade  
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

#### Article 1AUX 1 :

##### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'exploitation forestière
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- les aménagements de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aménagements de terrains pour la pratique du golf,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières et les décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

#### Article 1AUX 2 :

##### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

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

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes :
  - le projet d'aménagement et de construction doit être à destination dominante de commerce, d'artisanat et d'équipement collectif;
  - dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone ;
  - dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

### **Article 1AUX 3 :**

#### Accès et voirie

---

##### 3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables

##### 3.2 Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

### **Article 1AUX 4 :**

#### Desserte par les réseaux

---

##### 4.1 Alimentation en eau potable :

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

#### 4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées 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 à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

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

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.

A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article 1AUX 5 :**

##### Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article 1AUX 6 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :
  - de 100 mètres de part et d'autre de l'A31 depuis l'axe central de la voie
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

## 6.2 Dispositions particulières :

- Tous les bâtiments annexes ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

### **Article 1AUX 7 :**

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUX 8 :**

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

---

Pas de prescription

### **Article 1AUX 9 :**

#### Emprise au sol

---

## 9.1 Dispositions générales :

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques (polygones ou bandes d'implantation obligatoire des constructions), l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUX 10 :**

#### Hauteur maximale des constructions

---

## 10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres.

## 10.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces règles peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou de reconstruction, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

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

---

**11.1 Dispositions générales :**

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

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

- le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons
  - l'adaptation au sol.
- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit

**Article 1AUX 12 :****Stationnement des véhicules**

---

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

**Article 1AUX 13 :****Espaces libres et plantations**

---

**13.1 Dispositions générales**

- 50% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

**13.2 Dispositions particulières**

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

**Article 1AUX 14 :**  
Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article 1AUX 15 :**  
Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions

**Article 1AUX 16 :**  
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

16.1 Fibre optique

- Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

- Zone 2AU1, rue des Côtes  
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

#### **Article 2AU 1 :**

##### Occupations et utilisations du sol interdites

---

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

#### **Article 2AU 2 :**

##### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont autorisés l'entretien, la confortation, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU à conditions :

- que cela n'ait pas pour conséquence de porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.

- qu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination des dites constructions.

#### **Article 2AU 3 :**

##### Accès et voirie

---

Pas de prescription

#### **Article 2AU 4 :**

##### Desserte par les réseaux

---

Pas de prescription

#### **Article 2AU 5 :**

##### Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article 2AU 6 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Pas de prescription

#### **Article 2AU 7 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Pas de prescription



**Article 2AU 8 :**

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

---

Pas de prescription

**Article 2AU 9 :**

Emprise au sol

---

Pas de prescription

**Article 2AU 10 :**

Hauteur maximale des constructions

---

Pas de prescription

**Article 2AU 11 :**

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

Pas de prescription

**Article 2AU 12 :**

Stationnement des véhicules

---

Pas de prescription

**Article 2AU 13 :**

Espaces libres et plantations

---

Pas de prescription

**Article 2AU 14 :**

Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article 2AU 15 :**

Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions.

**Article 2AU 16 :**

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

Pas de prescription

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**



## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A

- Zone A ;
- Zone Avi (zone agricole vignes)
- Zone Ave (zone agricole vergers)
- Zone Ap (zone agricole prairial)

Les zones indicée Amt sont concernées par la réglementation du plan de prévention des risques de mouvement de terrains de Marieulles ;

#### **Article A 1 :**

##### Occupations et utilisations du sol interdites

---

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

#### **Article A 2 :**

##### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition que, pour celles qui sont concernées, leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public, ces distances étant notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à proximités d'installations ou de constructions destinées à l'exploitation agricole situées dans la zone à moins de 100 mètres.
- A condition d'être liées et situées à proximité d'une exploitation agricole, les constructions à usage de : haras, centre équestre et ferme pédagogique
- La transformation et l'extension mesurée des constructions existantes pour une destination de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de centre équestre à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées dans la zone;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- le changement de destination des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU présentant d'une autre destination peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

## **Article A 3 :** Accès et voirie

---

### 3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur des pistes cyclables

### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Article A 4 :** Desserte par les réseaux

---

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

### 4.1 Alimentation en eau potable :

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

### 4.2 Assainissement :

- Eaux usées

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

Quel que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatible en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- Eaux pluviales

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

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

#### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article A 5 :**

##### Superficie minimale des terrains

---

Pas de prescriptions

#### **Article A 6 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :
  - de 100 mètres de part et d'autre de l'A31 depuis l'axe central de la voie
  - de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

#### 6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

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

---

**7.1 Dispositions générales :**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois :
  - cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.

**7.2 Dispositions particulières :**

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

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

---

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

**Article A 9 :****Emprise au sol**

---

Pas de prescriptions

**Article A 10 :****Hauteur maximale des constructions**

---

**10.1 Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - 10 mètres pour les constructions de type cellules à grains ;
  - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## 10.2 Dispositions particulières :

- Dans le cas d'un terrain ayant une pente supérieure à 8 %, une hauteur supérieure ne dépassant pas :
  - 9 mètres pourra être autorisée pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - 11 mètres pour les constructions de type cellules à grains ;
  - 7 mètres pourra être autorisée pour les constructions à usage d'habitation.

### **Article A 11 :**

#### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

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

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

- le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons
  - l'adaptation au sol.
- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit.

### **Article A 12 :**

#### Stationnement des véhicules

---

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

### **Article A 13 :**

#### Espaces libres et plantations

---

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

### **Article A 14 :**

#### Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

### **Article A 15 :**

#### Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions

### **Article A 16 :**

#### Infrastructures et réseaux de communication électroniques



Pas de prescriptions

## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE N

- Zone N
- Secteur NE
- Secteur NJ

Les zones indicée Nmt et NJmt sont concernées par la réglementation du plan de prévention des risques de mouvement de terrains de Marieulles ;

#### **Article N 1 :**

##### Occupations et utilisations du sol interdites

---

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

#### **Article N 2 :**

##### Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

Sont admis sous condition :

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

Dans le secteur NE uniquement :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements de la zone.
- L'aménagement d'aires de jeux ou de sports ouvertes au public à condition qu'elle fasse partie d'un projet d'ensemble et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nj :

- Les abris de jardins d'une surface de 12 m<sup>2</sup> maximum, à concurrence d'un par unité foncière.

### **Article N 3 :**

#### Accès et voirie

---

##### 3.1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

##### 3.2 Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article N 4 :**

#### Desserte par les réseaux

---

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

##### 4.1 Alimentation en eau potable :

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

##### 4.2 Assainissement :

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

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

#### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

#### **Article N 5 :**

##### **Superficie minimale des terrains**

---

Pas de prescriptions

#### **Article N 6 :**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### 6.1 Dispositions générales :

- Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :
  - de 100 mètres de part et d'autre de l'A31 depuis l'axe central de la voie
  - de 5 m mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

#### 6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

#### **Article N 7 :**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### 7.1 Dispositions générales :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois :

- cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.
- cette distance minimale est portée à 3 mètres dans le secteur NE

#### 7.2 Dispositions particulières :

- Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension mesurée à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

#### **Article N 8 :**

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

---

- Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **Article N 9 :**

Emprise au sol

---

Pas de prescriptions

#### **Article N 10 :**

Hauteur maximale des constructions

---

##### 10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres.

##### 10.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur NJ, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.
- Aucune hauteur maximale n'est fixée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si, du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques techniques, celles-ci ne peuvent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini précédemment.

#### **Article N 11 :**

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

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

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

- le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons
  - l'adaptation au sol.
- Tout pastiche d'architecture typique non-local est interdit.

**Article N 12 :**  
Stationnement des véhicules

---

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

**Article N 13 :**  
Espaces libres et plantations

---

- Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.
- Dans le secteur NE, Les aires de stationnement ainsi que les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées d'arbre de haute tige ou aménagés en espaces verts.

**Article N 14 :**  
Coefficient d'occupation des sols

---

Pas de prescriptions

**Article N 15 :**  
Performances énergétiques et environnementales

---

Pas de prescriptions

**Article N 16 :**  
Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

Pas de prescriptions



# ANNEXES





## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

**A > Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :**

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE
1	Aménagement d'un chemin entre la zone 2AU et le regroupement scolaire (Vezon)	Commune de Marieulles
2	Aménagement d'un chemin entre la ferme de Bury et le village de Marieulles le long du ruisseau du Breuil	Commune de Marieulles

**B > PROGRAMME DE LOGEMENTS DEFINIS Au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme :**

Servitude d'Emplacements réservé pour mixité sociale :

N°	ZONE	LOCALISATION	NATURE DU PROGRAMME	PROGRAMME MINIMUM	
				NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE DE PLANCHER
S1	UA	4 Rue du Haut Lessis	Reconversion d'une ancienne habitation pour la réalisation de logements sociaux	3	160 m <sup>2</sup>