

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

Commune de Louhans-Châteaurenaud

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT ECRIT

Pièce n°4.1



Document arrêté par délibération du conseil municipal le - 4 AVR. 2019
20 MAI 2021

Verdi Ingénierie Bourgogne Franche-Comté
13 Avenue Aristide Briand
39100 DOLE
Tél. : 03.84.79.02.57
dole@verdi-ingenierie.fr



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ.....	89
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	96
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	97
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe.....	110
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX.....	115
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	123
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	124
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	138
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	139
TITRE VI : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE.....	150
TITRE VII : ANNEXE	168
DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	169
LEXIQUE	171

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Louhans-Châteaurenaud, dans le département de Saône-et-Loire.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

Les zones peuvent comprendre un ou plusieurs secteurs. Ces secteurs se rattachent à la réglementation de la zone dont ils dépendent et font l'objet de prescriptions particulières.

2.1. Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

UA	La zone UA correspond aux parties anciennes les plus denses de la commune, centrées sur le centre ancien, à vocation mixte habitat/tertiaire, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Artère principale du centre-ville, la grande rue, longue de 500 mètres est bordée de 157 arcades. Les maisons les plus anciennes datent du XIII^e siècle et sont caractéristiques avec leur encorbellement et leurs pans de bois. Les maisons Renaissance, en pierres, sont décorées de niches et de médaillons. Les façades du XVII^e, XVIII^e et XIX^e siècles se succèdent dans leur diversité tout en déclinant le même principe d'arcades. Le sol, sous chaque arcade, est constitué d'un dallage de grosses pierres de Bourgogne. Les rez-de-chaussée des maisons sont depuis toujours occupés par des commerces ce qui confère à cette rue un caractère animé et vivant. Cette zone est caractérisée par une forte richesse patrimoniale. Les techniques de construction qui vont être employées pour les nouveaux bâtiments doivent donc tenir compte de cette richesse. Le bâti qui est présent aux Arcades est réalisé en continu ou en semi-continu. La zone se caractérise par un tissu mixte habitat/commerce/fonction tertiaire. Les Arcades proposent un ensemble de petits commerces, non franchisés, allant du commerce de bouche, aux commerces à la personne.
UB	La zone UB est une zone urbaine essentiellement résidentielle bâtie sous forme de constructions individuelles ou collectives dont le développement date des XIX^e et XX^e siècles et de densité plus faible qu'en zone UA. Elle correspond essentiellement aux faubourgs du centre ancien et aux premières extensions de la cité hors des remparts. Cette zone est caractérisée par des alignements d'immeubles dans la continuité du noyau urbain ancien. Cette zone concentre également une part importante de rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services. On note également l'importance des équipements administratifs. Ainsi, cette multiplication de bâtiments avec des fonctions très diverses donnent un caractère particulier à la zone : on a ici à la fois de l'immeuble bourgeois de caractère, du bâti type atelier artisanal et aussi des immeubles administratifs ou publics plus récents et imposants. L'architecture de ces quartiers est de bonne qualité : alignement des façades, rues rectilignes, immeubles importants, etc.
UC	La zone UC est une zone urbaine essentiellement résidentielle sous forme de constructions individuelles ou

	collectives dont le développement est assez récent. La vocation de ces quartiers est essentiellement résidentielle. Même si ces dernières années, la tendance fait ressortir une mixité fonctionnelle. La caractéristique principale est la faible densité. Cette zone se compose donc essentiellement de logements pavillonnaires, mais peut admettre également des activités commerciales et industrielles non nuisantes.
UD	La zone UD est principalement constituée de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et complétées d'espaces verts privatifs de qualité. La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales. Les modalités d'implantations offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.
UE	La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements collectifs et au confortement des activités existantes.
UF	La zone UF correspond aux hameaux existants à l'extérieur de l'enveloppe urbaine principale. Elle est à dominante d'habitats individuels réalisés avec une densité plus faible et souvent avec une architecture typiquement bressanne. Un enjeu important ici est celui de la préservation des fermes bressanes.
UX	La zone UX est une zone mixte réservée aux activités industrielles, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.
UZ	La zone UZ est une zone réservée aux activités commerciales, de services et aux activités tertiaires.

2.2. Les zones à urbaniser dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

1AU	Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une
------------	--

	modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, ...). La zone 1AU comprend des zones de renouvellement urbain (indiqués « r ») et sont numérotées dans un souci de lisibilité et de lien avec les OAP (pièce n°3 du PLU).
1AUe	La zone 1AUe correspond à une zone d'urbanisation future dédiée aux équipements publics, en particulier pour la réalisation d'une extension du lycée agricole. Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagements exprimés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) la concernant.
1AUX	La zone 1AUX est une zone mixte réservée aux activités industrielles, artisanales et de services, aux activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement. Elle est localisée en continuité avec l'actuelle zone de l'Aupretin pour créer une synergie et une mutualisation des équipements communs présents sur le secteur (stationnements et espaces verts notamment). Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagements exprimés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) la concernant.

2.3. Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

A	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. La zone A contient un secteur Aco, inconstructible afin de permettre le déplacement de la faune, un secteur Aj réservé aux activités de maraîchage et un secteur As, inconstructible en vue de la préservation d'un cône de vue sur la vallée de la Seille.
----------	---

2.4. Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

N	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Sont également classés en N, des éléments à protéger au titre du patrimoine architectural ou en zone de risques limitant la constructibilité. La zone N contient : - Ø un secteur Na relatif aux équipements de stationnement liés au marché de Louhans - Ø un secteur Nco, inconstructible, afin de permettre le déplacement de la faune, - Ø un secteur Ne relatif aux loisirs - Ø un secteur Nv relatif à l'aire d'accueil des gens du voyage
---	---

ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au règlement graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les tramages suivants :  

Ils sont identifiés par un numéro et identifiés dans le Titre VI du présent règlement.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

3.2. Les éléments du paysage et les sites et secteurs à protéger pour des modifications d'ordre écologique répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le zonage par les tramages suivants :    

De même, le défrichement des éléments du paysage, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

3.3. Les emplacements réservés

Au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur bleue et répertoriés par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions suivantes :

- ∅ Toute construction y est interdite,
- ∅ Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme,
- ∅ Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

En vertu de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel se situe un emplacement réservé dispose d'un droit de délaissement.

Dans le cas où le propriétaire souhaite exercer ce droit et mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.4. Linéaire commerciaux et préservation de la diversité commerciale

Le plan de zonage fait figurer des linéaires commerciaux par le biais de la trame suivante : 

En zones UA et UB, en application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues identifiées sur le règlement graphique (pièce n°4.2 du PLU) en tant que linéaire commercial, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux sur rue :

- ∅ le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires artisanaux et commerciaux » est interdite toute transformation d'un local commercial en logement,
- ∅ le maintien de l'activité hôtel-restaurant au centre historique de la commune est exigé.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ∅ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels aucune règle n'est fixée,
- ∅ aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

3.5 Les zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage fait figurer les zones humides par le biais de la trame suivante : 

Dans les secteurs 1AU et 1AUr où une zone humide est identifiée :

Pour rappel, d'après la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature des opérations soumises à autorisation et déclaration

au titre de la loi sur l'eau, les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblais de zones humides ou de marais :

- sont soumises à la procédure d'autorisation si la zone est de taille supérieure à 1 hectare,
- sont soumises à la procédure de déclaration si la zone est d'une superficie supérieure à 0,1 hectare mais inférieure à 1 hectare.

Les projets d'aménagement seront donc soumis à procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ou du site.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement. »

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 2 ans est autorisée à Louhans-Châteaurenaud.

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Article L151-33 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. [...] ».

Le contexte de Louhans-Châteaurenaud fixe l'environnement immédiat à un périmètre maximal de **400 mètres** autour du terrain de la construction.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération, un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur les zones urbaines et à urbaniser.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

En complément du secteur compris dans le périmètre de protection des monuments historiques et des éléments du patrimoine identifiés au PLU au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir par délibération en date du 4 avril 2019.

La démolition totale des bâtiments repérés est interdite, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

ARTICLE 9 - LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

La commune est confrontée à certains risques :

- ∂ Mouvement de terrain
- ∂ Risques Inondation - Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Seille approuvé le 1^{er}/07/2004 et modifié le 1^{er}/12/2004.

Les terrains exposés au risque d'inondation sont repérés sur le plan de zonage par un indice « i » et font l'objet de prescriptions dans le règlement où la référence du PPRI est indiquée. Un plan des risques, annexé au plan de zonage détaille la zone rouge et la zone bleue du PPRI.

- ∂ Aléa retrait/gonflement des argiles
- ∂ Aléa remontée de nappe
- ∂ Transport de matières dangereuses

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur ces éléments.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans les secteurs de la commune concernés par le PPRI de la Seille, les constructions et utilisations du sol devront respecter les prescriptions architecturales et techniques dudit document.

ARTICLE 10 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif* et service public, nécessaires au fonctionnement des collectivités, autorisés peuvent s'affranchir des articles 3 à 9 de chaque zone.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix de cet affranchissement.

Pour les aménagements de type ZAC (zone d'aménagement concerté), les dispositions des articles L.531-14 et R.531-8 du Code du Patrimoine, ainsi que les articles R.523 et R.238-8 du même code.

**Définition d'« Intérêt collectif » par le Conseil d'État:*

- ✓ *un équipement collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population ;*
- ✓ *il peut être géré par une personne publique ou privée ;*
- ✓ *son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.*

ARTICLE 11 - TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4. Un débord sur l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Sur le bâti traditionnel ancien, l'isolation par l'extérieure (tout matériau) est proscrite.

ARTICLE 12 – CLOTURES

L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles est soumise à déclaration préalable en mairie par délibération en date du 4 avril 2019.

ARTICLE 13 – FACADES

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable en mairie par délibération en date du 4 avril 2019.

ARTICLE 14 – FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

Conformément à la loi du 27 septembre 1941, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains.

De surcroît, l'arrêté préfectoral émis le 30 novembre 2004 au titre des articles L.522-5 et R.523-6 du code du patrimoine, portant délimitation du zonage archéologique de la commune de Louhans-Chateaurenaud, définit plusieurs zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (en annexe du PLU). Ces projets doivent faire l'objet d'une saisine préalable du préfet de région.

Article 15 – Cônes de vues

Toute construction, aménagement ou plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux règlements graphique (Pièce n°4.2 du PLU).

Article 16 – Ensoleillement

A intégrer par rapport à l'implantation des constructions nouvelles

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux parties anciennes les plus denses de la commune, centrées sur le centre ancien, à vocation mixte habitat/tertiaire, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Artère principale du centre-ville, la Grande Rue, longue de 500 mètres est bordée de 157 arcades. Les maisons les plus anciennes datent du XIII^{es} et sont caractéristiques avec leur encorbellement et leurs pans de bois. Les maisons Renaissance, en pierres, sont décorées de niches et de médaillons. Les façades du XVII^e, XVIII^e et XIX^{es} se succèdent dans leur diversité tout en déclinant le même principe d'arcades. Le sol, sous chaque arcade, est constitué d'un dallage de grosses pierres de Bourgogne. Les rez-de-chaussée des maisons sont depuis toujours occupés par des commerces ce qui confère à cette rue un caractère animé et vivant.

Cette zone est caractérisée par une forte richesse patrimoniale. Les techniques de construction qui vont être employées pour les nouveaux bâtiments doivent donc tenir compte de cette richesse.

Le bâti qui est présent aux Arcades est réalisé en continu ou en semi-continu.

La zone se caractérise par un tissu mixte habitat/commerce/fonction tertiaire. Les Arcades proposent un ensemble de petits commerces, non franchisés, allant du commerce de bouche, aux commerces à la personne.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Dans les secteurs de la zone concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille (Cf. Plan des risques en annexe du règlement graphique pièce 4.12).

Afin de protéger les berges et ripisylves des cours d'eau, les abords du canal qui traverse la zone UA sont classés en sous-secteur « UAj » pour des zones de jardins où les constructions sont strictement limitées.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments bâtis de paysages à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.

Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

Des linéaires commerciaux ont été définis le long de certains axes pour lesquels la vocation commerciale et de service des rez-de-chaussée sera protégée afin d'éviter tout changement de destination.

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

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∂ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ∂ Les carrières,
- ∂ Les installations classées soumises à autorisation,
- ∂ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, supérieur à 3 mois par an,

- ∂ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∂ Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- ∂ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∂ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ∂ Les constructions destinées au **commerce et activité de service**, à condition de satisfaire aux exigences de stationnements et de circulation,
- ∂ Les constructions à usage de **bureaux, d'artisanat et commerce de détail et d'entrepôt** sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, vibrations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- ∂ Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm.
- ∂ L'aménagement **des rez-de-chaussée commerciaux** ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement. Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu. Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants. Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits,
- ∂ Dans un rayon de 5 mètres autour des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2), les seuls travaux autorisés ne doivent pas nuire à la survie de l'élément végétal à protéger et ne doivent pas altérer leur qualité sanitaire,
- ∂ Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. La démolition totale des bâtiments repérés est interdite, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- ∂ Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » (PPRI), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol déclinées dans le règlement du PPRI approuvé.

Dans les secteurs UAj, seules sont autorisées :

- La réfection et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants,
- Les annexes des bâtiments existants de type abris de jardins
- Les extensions des bâtiments existants sous réserve qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol de 30m² maximum.
- Les pontons (sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux et devant s'intégrer dans le paysage environnant).

ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La **zone UA** est concernée par des **linéaires commerciaux** à préserver inscrits au règlement graphique (Pièce n°4.2 et suivantes du PLU): le long de ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée ayant une destination **Commerce et activité de service**, vers une autre destination est interdit.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celles-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- ∅ Soit à l'alignement,
- ∅ Soit dans le prolongement du bâti,
- ∅ Soit pour préserver un bâtiment du patrimoine,
- ∅ Soit avec un recul minimum de 2 mètres.

Les annexes aux constructions doivent s'implanter :

- ∅ Soit à l'alignement,
- ∅ Soit avec un recul minimum de 1 mètre.

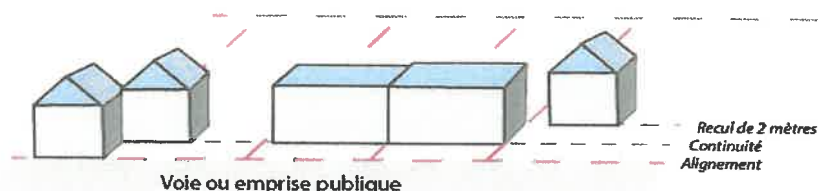
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fond voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.



4.2

Schéma illustratif : implantation du bâtiment principal par rapport à la voie et aux emprises publiques en UA

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions pourront être édifiées :

- ∂ Soit en limite séparative,
- ∂ Soit avec un retrait minimum de 2 mètres.

Dispositions particulières

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Il conviendra de privilégier le regroupement des volumes et d'éviter les espaces entre les constructions.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UAj, les extensions autorisées ne devront pas dépasser une emprise au sol de 30m² maximum.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 5 niveaux (R + 3 étages + combles) ou 11 mètres.

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 4 mètres.

Dispositions particulières

- ∂ Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement des collectivités,

- ∂ En limite séparative, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,
- ∂ Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre,
- ∂ Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique du PLU (pièce n°4.2 du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'élément identifié au titre de la loi paysage.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fond voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les constructions ne devront en aucun cas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- ∂ Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- ∂ L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
- ∂ L'emploi du blanc ou de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

Aspect architectural

- Toitures

Pour les constructions principales : la toiture sera à 2 pans symétrique. Leur sens de faîtage sera parallèle à la rue ou dans le même sens que le bâti environnant.

La pente de toiture sera au moins de 45° (équivalent à 100%). Une tolérance sera admise pour les coyaux avec un minimum de 15 ° (équivalent à 27%).

- Pour les annexes de moins de 40m² : pans et pentes non réglementés.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile plate ou mécanique, de teinte nuancée, de rouge à brun, sauf par cohérence avec l'existant et le type de charpente. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

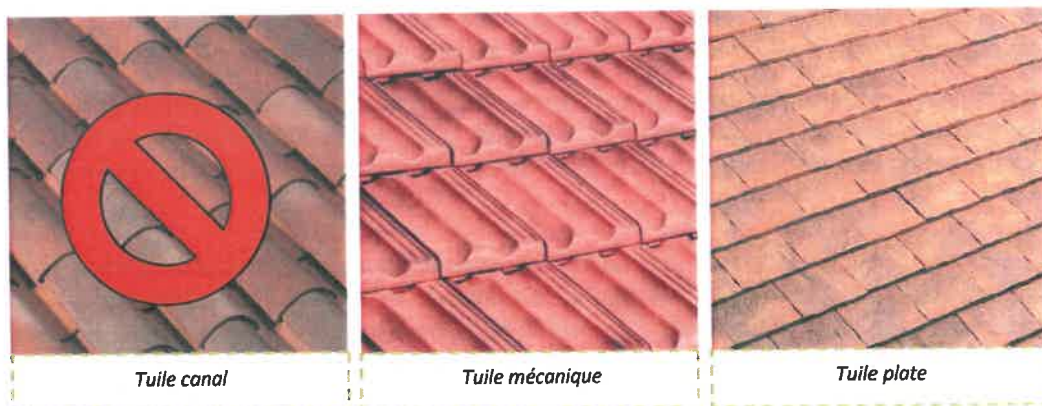


Illustration des types de couvertures admises en UA

Les croupes ne seront autorisées que complètes, en extrémité de faîtage et si la longueur de la faitière principale est supérieure à 6 mètres.

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

Les toitures terrasses sont acceptées si elles participent à la création d'une architecture contemporaine cohérente avec les constructions existantes. Elles sont prosrites sur le bâti ancien couvert en toits traditionnels.

Les équipements de production d'énergie solaire visibles depuis le domaine public ne sont pas autorisés.

Les éléments de faîtage originaux (festons, épis, etc.) seront conservés.

Les antennes et paraboles devront être invisibles du domaine public et ne devront pas gêner les cônes de vues répertoriés au règlement graphique (Pièce n°4 du PLU).

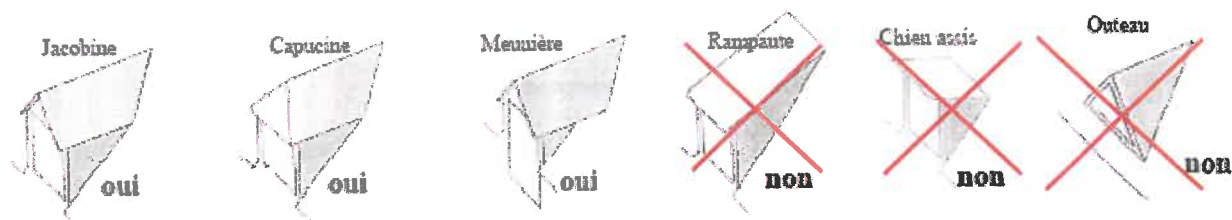
- Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les châssis, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Les outeaus, les chiens assis et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits.



- Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remise, celliers..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux. L'emploi de la couleur blanche est interdite, de même que les couleurs criardes ou fluorescentes.

Les enduits seront couvrants et ne devront laisser apparentes que les pierres de taille réellement destinées à l'être (encadrements des baies, chaînes d'angle ...) et viendront mourir à leur contact sans surépaisseur, ni retrait.

Les enduits (type, teinte, aspect fini) doivent être déterminés selon la nature du bâtiment et de ses constituants.

Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques (moulure sur une façade, pilier travaillé sous l'arcade, céramique décorative en façade, etc.) seront à conserver et à mettre en valeur.

L'isolation extérieure (tout matériau) est interdite.

Les façades commerciales devront préserver les caractéristiques des façades anciennes, notamment au niveau de la qualité des formes, des moulurations, etc.

Les avancées de toitures telles que les Bow Windows, les loggias, etc. sont autorisées si elles restent dans le style du bâtiment qui les porte.

Ouvertures

Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf pour les combles, les soupiraux, les petites ouvertures en entresol ou pour les vitrines commerciales.

Les menuiseries blanches sont interdites.

Le modèle et la nature des matériaux des volets devront être adaptés à l'architecture.

Les menuiseries constituant les portes d'entrée et de garage devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries du bâti existant en cas de réhabilitation.

Il est interdit de boucher les ouvertures existantes.

Les fermetures des baies seront assurées :

- ∂ Soit par des volets battants à doubles lames
- ∂ Soit par des volets persiennés



Volets battants



Volets persiennés

Schéma illustratif : réglementation des types de volets autorisés en UA

Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Elles respecteront les formes d'origine.

Les volets seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont interdits sur les façades de la Grande Rue. Ils sont autorisés ailleurs selon la typologie du bâti et s'ils sont intégrés ou masqués derrière des lambrequins. Les coffres ne devront pas être en saillis et les volets devront être en retrait dans l'encadrement de fenêtres.

Les devantures commerciales

Les modifications apportées sur les devantures doivent prendre en compte l'environnement urbain existant. Il s'agit d'insérer de manière harmonieuse l'architecture commerciale contemporaine au sein d'un ensemble urbain historique.

Le travail de composition des devantures commerciales doit s'effectuer en faveur de l'intérêt de la construction sur le plan architectural et historique. Le tissu commercial doit faire l'objet d'une lisibilité d'ensemble tout en permettant un traitement individualisé de la devanture.

Lorsqu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles, la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

La limite supérieure des aménagements est fixée par le niveau du plancher du premier étage, ou par le bandeau, ou la corniche appartenant au gros œuvre.

Un retrait de 20 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment est à respecter.

Les rideaux pleins métalliques sont à proscrire. Les coffres en façade sont interdits. Les rideaux existants dont le coffre est posé en façade doivent être impérativement déposés.

Les stores bannes sont autorisés pour les commerces et cafés, en rez-de-chaussée. Ils devront avoir des couleurs discrètes et en harmonie avec la façade.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être dissimulés.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les bacs à compost, les récupérateurs d'eaux pluviales, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) sont interdits sur les façades côté domaine public. Ils devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement dans les cours intérieures.

Les ferronneries (balcons, etc.) devront être conservées dans le cas d'une réhabilitation.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Les clôtures nouvelles

Les murets existants devront être préservés, sauf s'ils présentent un risque pour la sécurité publique.

Les clôtures doivent être soit :

- ∂ Constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non de grilles, de grillage, ou d'un dispositif ajouré. Le muret, s'il est constitué de béton, devra être obligatoirement enduit.
- ∂ Constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à grosse maille ou d'une grille.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

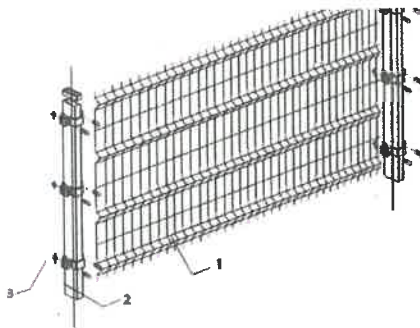
Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Sont interdites :

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings. Les gabions, les claustras ou panneaux bois, les panneaux grillagés rigides et les matériaux d'aspect plastique sont également interdits.



Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre sans facettes ni filets.

- Éolienne domestique

L'installation des éoliennes domestiques est interdite.

Élément du patrimoine

Dans le cas d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément ou d'être nécessaire à son fonctionnement, sont interdites :

∂ Les modifications et/ou suppressions :

- Des dimensions, formes et positions des percements
- De la hiérarchie des niveaux de façade et de sa ponctuation par la modénature
- Des éléments en saillie ou en retrait

∂ La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément

Les menuiseries ou ferronneries d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), ne pouvant être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

Annexes

Les annexes devront contribuer par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur à une homogénéité et une cohérence du bâti (alignement, hauteur, orientation) adaptée par ailleurs au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables sont à préserver.

Élément de patrimoine

Tout élément végétal identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de **400 mètres** alentours.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture, d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve :

- ∂ **soit** qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat,
- ∂ **soit** qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- ∂ **soit** qu'il les acquiert dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat et comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent,
- ∂ au maintien de la circulation piétonne transversale entre la Grand Rue et les rues adjacentes
- ∂ au maintien des circulations piétonnes transversales si elles existent.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de

distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou (privés) d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de patrimoine

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine essentiellement résidentielle bâtie sous forme de constructions individuelles ou collectives dont le développement date des XIX^e et XX^e siècles et de densité plus faible qu'en zone UA. Elle correspond essentiellement aux faubourgs du centre ancien et aux premières extensions de la cité hors des remparts.

Cette zone est caractérisée par des alignements d'immeubles dans la continuité du noyau urbain ancien. Cette zone concentre également une part importante de rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services.

On note également l'importance des équipements administratifs.

Ainsi, cette multiplication de bâtiments avec des fonctions très diverses donnent un caractère particulier à la zone : on a ici à la fois de l'immeuble bourgeois de caractère, du bâti type atelier artisanal et aussi des immeubles administratifs ou publics plus récents et imposants.

L'architecture de ces quartiers est de bonne qualité : alignement des façades, rues rectilignes, immeubles importants, etc.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Dans les secteurs de la zone, concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille.

Afin de protéger les berges et ripisylves des cours d'eau, les abords des cours d'eau qui traversent la zone UB sont classés en sous-secteur « UBj » pour des zones de jardins où les constructions sont strictement limitées.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments bâtis de paysages (bâtiments...) à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont présentés au sein du Titre VI et assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

Des linéaires commerciaux ont été définis le long de certains axes pour lesquels la vocation commerciale et de service des rez-de-chaussée sera protégée afin d'éviter tout changement de destination.

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

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∅ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ∅ Les carrières,
- ∅ Les installations classées soumises à autorisation,
- ∅ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- ∅ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∅ Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,

- ∂ Toute constructions, aménagements ou plantations susceptibles de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∂ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone.

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- ∂ Les constructions destinées à l'**artisanat et commerce de détail**, à condition de satisfaire aux exigences de stationnement et de circulation.
- ∂ Les constructions à usage de **bureaux, d'artisanat et commerce de détail, et d'entrepôt** sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, vibrations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- ∂ Les **installations classées soumises à déclaration** à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- ∂ Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm.
- ∂ L'aménagement **des rez-de-chaussée commerciaux** ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement. Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu. Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants. Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits.
- ∂ Dans un rayon de 5 mètres autour des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2), les seuls travaux autorisés ne doivent pas nuire à la survie de l'élément végétal à protéger et ne doivent pas altérer leur qualité sanitaire,
- ∂ Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. La démolition totale des bâtiments repérés est interdite, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- ∂ Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » et un indice « ii » (respectivement zone bleue et zone rouge du PPRI), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol, déclinées dans le règlement du PPRI approuvé.

Dans les secteurs UBj, seules sont autorisés :

- La réfection et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants,
- Les annexes des bâtiments existants de type abris de jardins
- Les extensions des bâtiments existants sous réserve qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol de 30m² maximum.
- Les pontons (sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux et devant s'intégrer dans le paysage environnant).

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UB est concernée par des linéaires commerciaux à préserver inscrits au règlement graphique (Pièce n°4.2 et suivantes du PLU): le long de ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée ayant une destination Commerce et activité de service, vers une autre destination est interdit.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celles-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- ∅ Soit à l'alignement,
- ∅ Soit dans le prolongement du bâti existant,
- ∅ Soit pour préserver un bâtiment du patrimoine identifié au PLU,

Les annexes doivent s'implanter :

- ∅ Soit à l'alignement
- ∅ Soit dans le prolongement des clôtures existantes
- ∅ Soit avec un recul minimum de 1 mètre

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

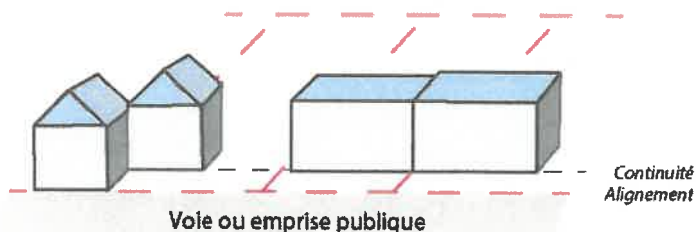


Schéma illustratif : implantation du bâtiment principal par rapport à la voie et aux emprises publiques en UB

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30

centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions doivent s'implanter :

- Ø Soit en limite séparative,
- Ø Soit pour les constructions principales avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Ø Soit pour les annexes avec un retrait minimum de 1 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Dispositions particulières

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Non règlementé

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

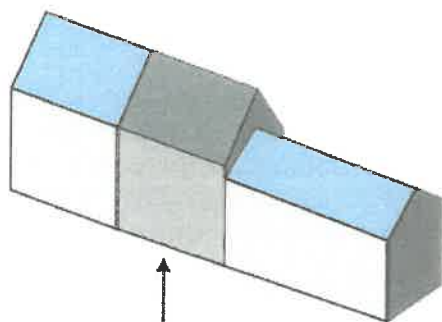
En secteur UBj, les extensions autorisées ne devront pas dépasser une emprise au sol de 30m² maximum.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

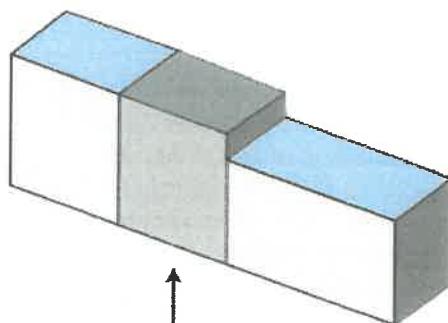
Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

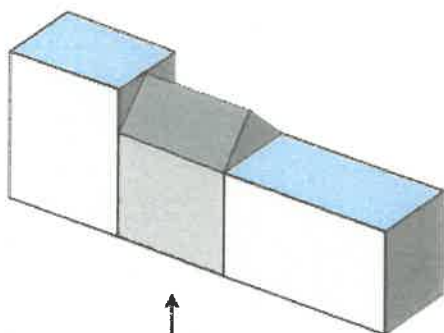
Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.



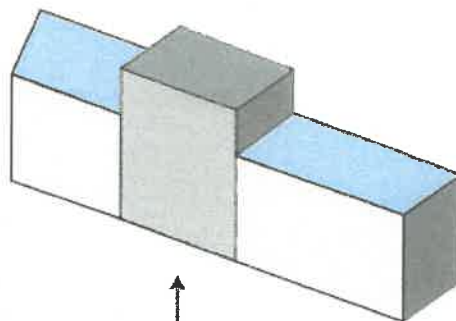
La hauteur de faitage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur du faitage de la plus haute des constructions environnantes dans la rue



En cas de toiture terrasse, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur maximale de la plus haute des constructions environnantes dans la rue



La hauteur de faitage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur à l'acrotère de la construction environnante la plus haute dans la rue



La hauteur à l'acrotère de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur au faitage de la construction environnante la plus haute dans la rue

Schéma illustratif : réglementation de la hauteur en UB

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres (hors impératifs techniques ou architecturaux).

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

Élément de patrimoine

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique du PLU (pièce n°4.2 du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'élément identifié au titre de la loi paysage.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- ∂ Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- ∂ L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
- ∂ L'emploi du blanc ou de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Aspect architectural

- Toitures

Pour les constructions principales : la toiture sera à 2 pans ou constituera un ou plusieurs jeux de toitures à 2 pans : Leur sens de faîtage sera parallèle à la rue ou dans le même sens que le bâti environnant.

La pente de toiture sera au moins de 45° (équivalant à 100%). Une tolérance est admise pour les coyaux, avec un minimum de 15° (équivalant à 27%).

Pour les annexes de moins de 40m² : pans et pentes non réglementés.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile plate ou mécanique, de teinte nuancée, de rouge à brun, sauf par cohérence avec l'existant et le type de charpente. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

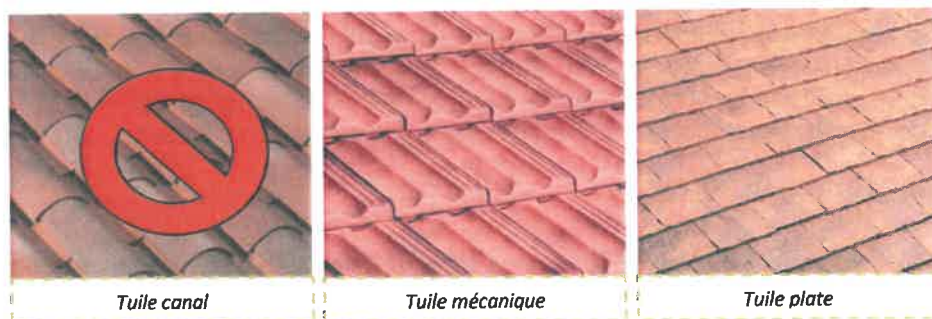


Illustration des types de couvertures admises en UB

Les croupes ne seront autorisées que complètes, en extrémité de faîtage et si la longueur de la faitière principale est supérieure à 6 mètres.

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas des vérandas et des toits de piscine et des pergolas.

Les antennes et paraboles devront être invisibles du domaine public et ne devront pas gêner les cônes de vues répertoriés au règlement graphique (Pièce n°4 du PLU).

Les toitures terrasses sont acceptées si elles participent à la création d'une architecture contemporaine cohérente avec les constructions existantes environnantes.

- Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les châssis, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Les outeaux, les chiens assis et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits.

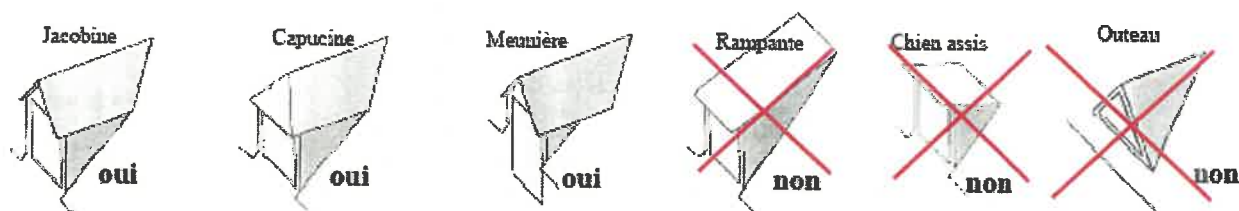


Schéma illustratif : réglementation des ouvertures de toits en UB (les exemples autorisés dans le schéma ne sont pas limitatifs)

- Façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.

Les enduits seront couvrants et ne devront laisser apparentes que les pierres de taille réellement destinées à l'être (encadrements des baies, chaînes d'angle ...) et viendront mourir à leur contact sans surépaisseur, ni retrait. Les enduits (type, teinte, aspect fini) doivent être déterminés selon la nature du bâtiment et de ses constituants.

Sur le bâti ancien, l'isolation par l'extérieure (tout matériau) est interdite.

Les enduits seront lisses ou grattés et au cas par cas pour les existants.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques (moulure sur une façade, pilier travaillé sous l'arcade, céramique décorative en façade, etc.) seront à conserver et à mettre en valeur.

Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les avancées de toitures telles que les Bow Windows, les loggias, etc. sont autorisées si elles restent dans le style du bâtiment qui les porte.

- Ouvertures

Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf pour les combles, les soupiraux, les petites ouvertures en entresol ou pour les vitrines commerciales.

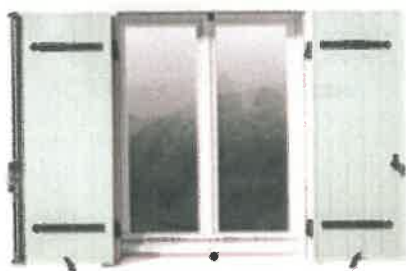
Le modèle et la nature des matériaux de mise en œuvre des menuiseries ainsi que les systèmes d'occultation des baies devront être adaptés à l'architecture.

Les menuiseries constituant les portes d'entrée et de garage devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries du bâti existant en cas de réhabilitation.

Il est interdit de boucher les ouvertures existantes.

Les fermetures des baies seront assurées :

- ∅ Soit par des volets battants à doubles lames
- ∅ Soit par des volets persiennés



Volets battants



Volets persiennés

Schéma illustratif : réglementation des types de volets autorisés en UB

Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Elles respecteront les formes d'origine.

Les volets seront assortis aux menuiseries. Les menuiseries blanches sont interdites.

Les volets roulants sont autorisés selon la typologie du bâti et s'ils sont intégrés ou masqués derrière des lambrequins. Les coffres ne devront pas être en saillis et les volets devront être en retrait dans l'encadrement de fenêtres.

Les devantures commerciales

Les modifications apportées sur les devantures doivent prendre en compte l'environnement urbain existant. Il s'agit d'insérer de manière harmonieuse l'architecture commerciale contemporaine au sein d'un ensemble urbain historique.

Le travail de composition des devantures commerciales doit s'effectuer en faveur de l'intérêt de la construction sur le plan architectural et historique. Le tissu commercial doit faire l'objet d'une lisibilité d'ensemble tout en permettant un traitement individualisé de la devanture.

Lorsqu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles, la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

La limite supérieure des aménagements est fixée par le niveau du plancher du premier étage, ou par le bandeau, ou la corniche appartenant au gros œuvre.

Un retrait de 20 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment est à respecter.

Les rideaux pleins métalliques sont à proscrire. Les coffres en façade sont interdits. Les rideaux existants dont le coffre est posé en façade doivent être impérativement déposés.

Les stores bannes sont autorisés pour les commerces et cafés, en rez-de-chaussée. Ils devront avoir des couleurs discrètes et en harmonie avec la façade.

Annexes

Les annexes autorisées devront contribuer par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur à une homogénéité et une cohérence du bâti (alignement, hauteur, orientation) adaptée par ailleurs au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Les clôtures nouvelles

Les murets existants devront être préservés, sauf s'ils présentent un risque pour la sécurité publique.

Les clôtures doivent être soit :

- ∅ Constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non de grilles, de grillage, ou d'un dispositif ajouré. Le muret, s'il est constitué de béton, devra être obligatoirement enduit.
- ∅ Constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à grosses mailles.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haies végétales) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

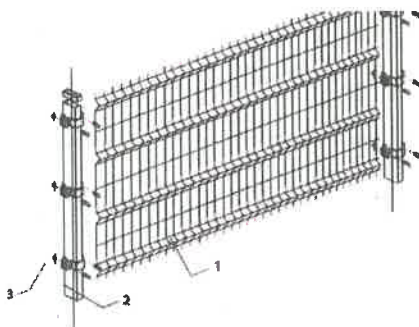
- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir

un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Sont interdites :

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune, plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings. Les gabions, les panneaux grillagés rigides sont également interdits.



Les clôtures existantes présentant un intérêt patrimonial ou esthétique devront être préservées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre sans facettes ni filets.

- Éolienne domestique :

L'installation des éoliennes domestiques est interdite.

Élément de patrimoine

Dans le cas d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément ou d'être nécessaire à son fonctionnement, sont interdites :

∂ Les modifications et/ou suppressions :

- Des dimensions, formes et positions des percements
- De la hiérarchie des niveaux de façade et de sa ponctuation par la modénature
- Des éléments en saillie ou en retrait

∂ La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément

Les menuiseries ou ferronneries d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), ne pouvant être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être dissimulés.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les bacs à compost, les récupérateurs d'eaux pluviales, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou dissimulés derrière un écran végétal.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) sont interdits sur les façades côté domaine public. Ils devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement dans les cours intérieures.

Les ferronneries (balcons, etc.) devront être conservées dans le cas d'une réhabilitation.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut elles pourront être remplacées par des essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Un intérêt particulier devra être accordé à la préservation des jardins en fond de parcelle.

Une surface minimum à hauteur de 10% de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres, dallés, pavés ou sablés.

Élément de patrimoine

Tout élément végétal identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de **400 mètres** alentours.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture, d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve :

- ∅ soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat,
- ∅ soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement,
- ∅ soit qu'il les acquiert dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat et comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

Le raccordement des constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de patrimoine

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine essentiellement résidentielle sous forme de constructions individuelles ou collectives dont le développement est assez récent.

La vocation de ces quartiers est essentiellement résidentielle. Même si ces dernières années, la tendance fait ressortir une mixité fonctionnelle. La caractéristique principale est la faible densité.

Cette zone se compose donc essentiellement de logements pavillonnaires, mais peut admettre également des activités commerciales et industrielles non nuisantes.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Dans les secteurs de la zone concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille, en annexe du PLU.

Afin de protéger les berges et ripisylves des cours d'eau, les abords des cours d'eau qui traversent la zone UC sont classés en sous-secteur « UCj » pour des zones de jardins où les constructions sont strictement limitées.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments bâtis de paysages (bâtiments...) à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.

Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hébergement hôtelier et touristique
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∂ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ∂ Les carrières,
- ∂ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, cars supérieur à 3 mois par an,
- ∂ Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ∂ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∂ L'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares,
- ∂ Les installations de production d'énergie au sol,
- ∂ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∂ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- ∂ Les constructions à usage de bureaux à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, vibrations, ...) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- ∂ Les constructions à usage d'**artisanat et commerce de détail** et d'**industrie** sont autorisées à condition

d'être liée et nécessaire à une activité déjà existante sur la même unité foncière ou adjacente et de ne pas engendrer des nuisances (bruit, vibrations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- o Les **installations classées soumises à déclaration** à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- o Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm.
- o Dans un rayon de 5 mètres autour des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2), les seuls travaux autorisés ne doivent pas nuire à la survie de l'élément végétal à protéger et ne doivent pas altérer leur qualité sanitaire,
- o Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. La démolition totale des bâtiments repérés est interdite, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- o Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » (PPRI), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol déclinées dans le règlement du PPRI approuvé.

Dans les secteurs UCj, seules sont autorisées :

- La réfection et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants,
- Les annexes des bâtiments existants de type abris de jardins
- Les extensions des bâtiments existants sous réserve qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol de 30m² maximum.
- Les pontons (sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux et devant s'intégrer dans le paysage environnant).

ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions principales

Le long de la rue du Guidon, les constructions doivent s'implanter dans le prolongement de l'alignement des autres constructions.

Dans les autres cas, la façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- ∅ Soit dans le prolongement du bâti existant
- ∅ Soit avec un recul minimum de 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les annexes

Un recul de 5 mètres minimum est demandé devant l'entrée des garages.

Les autres types d'annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise :

- ∅ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
- ∅ pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions principales doivent s'implanter :

- ∅ Soit en limite séparative,
- ∅ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Pour les annexes l'implantation devra se faire :

- ∅ Soit en limite séparative,
- ∅ Soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Dispositions particulières

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de tout point de la limite séparative.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Non règlementé

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UCj, les extensions autorisées ne devront pas dépasser une emprise au sol de 30m² maximum.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Pour les opérations **d'habitat collectif ou groupés**, la hauteur maximale de la ou les constructions principales à vocation d'habitation est fixée à 15 mètres.

Pour les opérations **d'habitat individuel**, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 4 mètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

Élément de patrimoine

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique du PLU (pièce n°4.2 du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'élément identifié au titre de la loi paysage.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti

environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- ∅ Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- ∅ L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
- ∅ L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Aspect architectural

- Toitures

Pour les constructions principales : La toiture sera à 2 pans ou constituera en un ou plusieurs jeux de toitures à 2 pans. Leur sens de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la rue ou dans le même sens que le bâti environnant.

La pente de toiture sera au moins de 35° (équivalant à 70%). Une tolérance sera admise pour les coyaux avec un minimum de 15° (équivalant à 27%).

Pour les annexes de moins de 40m² : pans et pentes non réglementés.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile plate ou mécanique, de teinte nuancée, de rouge à brun, sauf par cohérence avec l'existant et le type de charpente. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

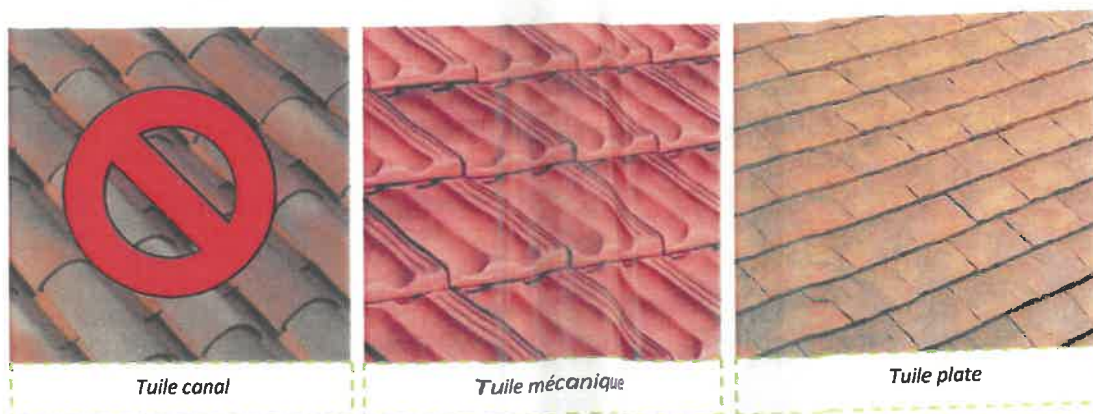


Illustration des types de couvertures admises en UC

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de

l'immeuble.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas des vérandas et des toits de piscine et des pergolas.

Les croupes ne seront autorisées que complètes, en extrémité de faîtage et si la longueur de la faitière principale est supérieure à 6 mètres.

Les toitures terrasses sont acceptées si elles participent à la création d'une architecture contemporaine cohérente avec les constructions existantes environnantes.

Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines. La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les châssis, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. L'emploi de la couleur blanche est interdit, de même que les couleurs criardes ou fluorescentes.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.

Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remise, celliers..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux. L'emploi de la couleur blanche est interdit, de même que les couleurs criardes ou fluorescentes.

Les enduits seront couvrants et ne devront laisser apparentes que les pierres de taille réellement destinées à l'être (encadrements des baies, chaînes d'angle ...) et viendront mourir à leur contact sans surépaisseur, ni retrait.

Les enduits seront lisses ou grattés et au cas par cas pour les existants.

Les enduits (type, teinte, aspect fini) doivent être déterminés selon la nature du bâtiment et de ses constituants.

Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques (moulure sur une façade, pilier travaillé sous l'arcade, céramique décorative en façade, etc.) seront à conserver et à mettre en valeur.

Les avancées de toitures telles que les Bow Windows, les loggias, etc. sont autorisées si elles restent dans le style du bâtiment qui les porte.

- Les pièces servant à soutenir une galerie couverte auront une section ronde uniquement si elles sont en métal. Elles auront une section carrée si elles sont en bois ou en pierre.

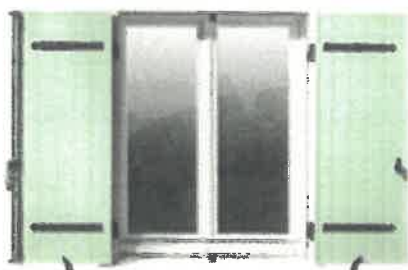
Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux de mise en œuvre des menuiseries ainsi que les systèmes d'occultation des baies devront être adaptés à l'architecture.

Les menuiseries constituant les portes d'entrée et de garage devront être compatibles avec les caractéristiques architecturables du bâtiment et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries du bâti existant en cas de réhabilitation.

Les fermetures des baies seront assurées :

- ∂ Soit par des volets battants à doubles lames
- ∂ Soit par des volets persiennés



Volets battants



Volets persiennés

Schéma illustratif : réglementation des types de volets autorisés en UC

Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Elles respecteront les formes d'origine.

Les volets seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les clôtures

La hauteur maximale est limitée à 2 mètres, excepté pour les clôtures longeant la véloroute qui ne devront pas dépasser 1,5 mètre de hauteur.

- Les clôtures nouvelles

Les murets existants le long de la route devront être préservés, sauf s'ils présentent un risque pour la sécurité publique.

Les clôtures peuvent être :

- ∂ Soit constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non de grillage, grilles, ou d'un dispositif ajouré. Le muret, s'il est constitué de béton, devra être obligatoirement enduit,
- ∂ Soit constituées d'une grille ou d'un grillage à grosses mailles doublé ou non d'une haie vive ou constituées d'une haie vive seule.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et

dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Sont interdites :

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune, plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings. Les gabions, les panneaux grillagés rigides sont également interdits.

Annexes

Les annexes devront contribuer par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur à une homogénéité et une cohérence du bâti (alignement, hauteur, orientation) adaptée par ailleurs au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre sans facettes ni filets.

- Éolienne domestique :

L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions. Il ne pourra y avoir plus d'une éolienne par habitation et elle ne devra pas être d'une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal à proximité.

Élément de patrimoine

Dans le cas d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément ou d'être nécessaire à son fonctionnement, sont interdites :

- ∂ Les modifications et/ou suppressions :

- Des dimensions, formes et positions des percements
- De la hiérarchie des niveaux de façade et de sa ponctuation par la modénature
- Des éléments en saillie ou en retrait

o La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément

Les menuiseries ou ferronneries d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), ne pouvant être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction. Les bacs à compost, les récupérateurs d'eaux pluviales, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou doivent être dissimulés derrière un écran végétal.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut elles pourront être remplacées par des essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Sur chaque terrain, au moins 3 arbres de moyennes ou hautes tiges doivent être plantés ou préservés par tranche de 200 m² d'espaces libres, hors emprises des constructions, des voies et des stationnements.

Les haies végétales de clôtures sont constituées d'essences locales.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

Une surface minimum à hauteur de 25% de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés. Au minimum 15% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères (aménagées de buissons, d'espaces vert, etc.), avec au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements, répartis de manière homogène sur le terrain d'emprise des stationnements.

Les arbres devront être plantés préférentiellement le long des places de stationnements afin de bénéficier de l'ombre portée.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc...).

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

Élément de patrimoine

Tout élément végétal identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public autre que les habitations, ces espaces doivent:

- ∂ Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle,
- ∂ Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics,
- ∂ Mesurer 12.5 m² au minimum

Stationnement pour véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- ∂ Pour les constructions à usage d'**habitation** : 1 place de stationnement par logement
- ∂ Pour les constructions d'**artisanat et de commerce de détail** : 1 place pour 35 m² de surface de vente
- ∂ Pour les constructions de **bureaux** ou d'**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- ∂ Pour les constructions d'**hébergement hôtelier** et/ou **restauration** :
 - 1 place pour 20 m² de salle de restaurant
 - 1 place pour 2 chambres

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- ∂ Pour les constructions à usage d'**habitation** individuelle : non réglementé
- ∂ Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement
- ∂ Pour les constructions de **bureaux** ou d'**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place par bâtiment

L'espace de stationnement pour les vélos doit être sécurisé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment de manière à être facilement accessible.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 4 mètres de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies nouvellement créées devront proposer un trottoir totalement dégagé d'obstacle, d'une largeur minimale de passage de 0,90 mètre.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements,

écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir, sauf impossibilité technique, les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de patrimoine

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des *éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est principalement constituée de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et complétées d'espaces verts privatifs de qualité.

La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales. Les modalités d'implantations offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Dans les secteurs de la zone concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille, en annexe du PLU.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE UD 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
	Artisanat et commerce de détail
Commerce et activité de service	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∅ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ∅ Les carrières,
- ∅ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars, supérieur à 3 mois par an,
- ∅ Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ∅ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∅ L'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares,
- ∅ Les installations de production d'énergie au sol,
- ∅ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∅ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE UD 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- ∅ Les constructions à usage d'**artisanat et commerce de détail**, de **restauration**, d'**activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou de service** sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, vibrations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- ∅ Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm.,
- ∅ Dans un rayon de 5 mètres autour des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2), les seuls travaux autorisés ne doivent pas nuire à la survie de l'élément végétal à protéger et ne doivent pas altérer leur qualité sanitaire.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » (PPRI), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol déclinées dans le règlement du PPRI approuvé.

ARTICLE UD 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise :

- ∂ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
- ∂ pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Dispositions particulières

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de tout point de la limite séparative.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

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

Non règlementé

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

La hauteur maximale de la ou les constructions principales à vocation d'habitation est fixée à 15 mètres, dans la limite de 4 étages.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE UD 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- ∅ Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- ∅ L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,

- o L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Aspect architectural

- Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

Les antennes et paraboles devront être discrètes et invisibles du domaine public si possible. Elles ne devront pas gêner les cônes de vues répertoriés au règlement graphique (Pièce n°4 du PLU).

- Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remise, celliers..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux. L'emploi de la couleur blanche est interdite, de même que les couleurs criardes ou fluorescentes.

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux de mise en œuvre des menuiseries ainsi que les systèmes d'occultation des baies devront être adaptés à l'architecture.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction. Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

ARTICLE UD 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut elles pourront être remplacées par des essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Sur chaque terrain, au moins 3 arbres de moyennes ou hautes tiges doivent être plantés ou préservés par tranche de 200 m² d'espaces libres, hors emprises des constructions, des voies et des stationnements.

Les haies végétales de clôtures sont constituées d'essences locales.

Une surface minimum à hauteur de 25% de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés. Au minimum 15% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères (aménagées de buissons, d'espaces vert, etc.), avec au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les arbres devront être plantés préférentiellement le long des places de stationnements afin de bénéficier de l'ombre portée.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc...) et devront prendre en compte les cheminements piétons et vélo dans leur aménagement.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

Élément de patrimoine

Tout élément végétal identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

ARTICLE UD 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public autre que les habitations, ces espaces doivent:

- Ø Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle,
- Ø Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics,
- Ø Mesurer 12.5 m² au minimum.

Stationnement pour véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- Ø Pour les constructions à usage d'**habitation** : 1 place par logement
- Ø Pour les constructions d'**artisanat et de commerce de détail** : 1 place pour 35 m² de surface de vente
- Ø Pour les constructions d'**activité de service** où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de

50 m² de surface de plancher

- ∂ Pour les constructions de **restauration** :
 - 1 place pour 20 m² de salle de restaurant

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- ∂ Pour les constructions à usage d'**habitation** : 1 place de stationnement par logement
- ∂ Pour les constructions d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 2 places par bâtiment

L'espace de stationnement pour les vélos doit être sécurisé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment de manière à être facilement accessible.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 4 mètres de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Il conviendra de prévoir, sauf impossibilité technique, les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de patrimoine

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des *éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements collectifs et au confortement des activités existantes.

Dans les secteurs de la zone concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille, en annexe du PLU.

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

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∂ Les carrières,
- ∂ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- ∂ Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ∂ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∂ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∂ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ∂ Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'intérêt collectif,
- ∂ Les constructions d'**habitation** à condition qu'elles soient nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par unité foncière,
- ∂ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm,
- ∂ Dans un rayon de 5 mètres autour des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2), les seuls travaux autorisés ne doivent pas nuire à la survie de l'élément végétal à protéger et ne doivent pas altérer leur qualité sanitaire.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » (PPRI), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol déclinées dans le règlement du PPRI approuvé.

ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut elles pourront être remplacées par des essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères (aménagées de buissons, d'espaces vert, etc.), avec au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc...) et devront prendre en compte les cheminements piétons et vélo dans leur aménagement.

Élément de patrimoine

Tout élément végétal identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent :

- ∅ Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle,
- ∅ Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics,
- ∅ Mesurer 12.5 m² au minimum.

Stationnement pour véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé au **minimum** 1 place de stationnement automobile pour les **habitats de fonction**.

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- ∂ Pour les constructions à usage d'**habitation** : 1 place par logement
- ∂ Pour les constructions d'**équipement d'intérêt collectifs et service publics** : 10 places en tout

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable et équipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par l'autorité gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

-Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre

de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Les constructions nouvelles dont l'utilisation engendrera des déchets, ont l'obligation d'avoir un local, sur emprise privée intégré ou non dans la construction, pour les conteneurs et une aire de stockage en bordure de chaussée d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de patrimoine

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des *éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone UF correspond aux hameaux existants à l'extérieur de l'enveloppe urbaine principale.

Elle est à dominante d'habitats individuels réalisés avec une densité plus faible et souvent avec une architecture typiquement bressanne.

Un enjeu important ici est celui de la préservation des fermes bressanes.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments bâtis de paysages à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VI.

Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE UF 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
Commerce et activité de service	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∅ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ∅ Les carrières,
- ∅ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- ∅ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∅ Les affouillements et exhaussements,
- ∅ Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- ∅ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.

ARTICLE UF 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- ∅ Les constructions à usage d'**artisanat et commerce de détail** et d'**industrie** sont autorisées à condition d'être liée et nécessaire à une activité déjà existante, de représenter une surface de plancher inférieure à 300 m² et de ne pas engendrer des nuisances (bruit, vibrations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- ∅ Les constructions à usage de **bureaux** et d'**entrepôt** sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, vibrations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- ∅ Les **installations classées soumises à déclaration** à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- ∅ Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. La démolition totale des bâtiments repérés est interdite, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes

et des biens.

- Ø Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

ARTICLE UF 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UF 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- Ø Soit dans le prolongement du bâti existant
- Ø Soit avec un recul minimum de 3 mètres

Les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette

règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions doivent s'implanter :

- ∂ Soit en limite séparative,
- ∂ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Pour les annexes, l'implantation devra se faire :

- ∂ soit en limite séparative,
- ∂ Soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Dispositions particulières

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de tout point de la limite séparative.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Non règlementé

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres (hors impératifs techniques ou

architecturaux).

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « *élément identifié au titre de la loi paysage* » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique du PLU (pièce n°4.2 du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'élément identifié au titre de la loi paysage.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE UF 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de l'Architecture des Bâtiments de France et du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Saône-et-Loire avant tout projet de construction ou de réhabilitation.

Les constructions qui représentent le patrimoine de l'architecture locale traditionnelle telles que : les habitations, les garages et leurs annexes ainsi que tous les éléments de construction qui en font le caractère comme les jeux de toitures et auvents, les lucarnes, les escaliers extérieurs et perrons, les murs en pierres apparentes, les encadrements des ouvertures, les murs et murettes de clôtures en pierre, les portails, etc. doivent être conservés et leur restauration s'effectuer en respectant autant que faire se peut les modes de constructions de l'époque à laquelle elles ont été édifiées.

Les saillies, marches d'escaliers, perrons et murettes existantes en emprise sur le domaine public s'ils doivent être conservés seront entretenus en bon état.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation ou l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Sont interdits :

- Ø Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- Ø L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.
- Ø L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Aspect architectural

- Volumétrie

En raison du caractère argileux du sol, les sous-sols et les caves seront à éviter. Les sous-sols semi-enterrés sont interdits.

Il sera préféré une volumétrie basse et allongée afin de permettre à la nouvelle construction de s'implanter dans le tissu existant.

Les constructions devront être, autant que possible, orientées dans une logique climatique. Les constructions seront adaptées à l'environnement et au terrain.

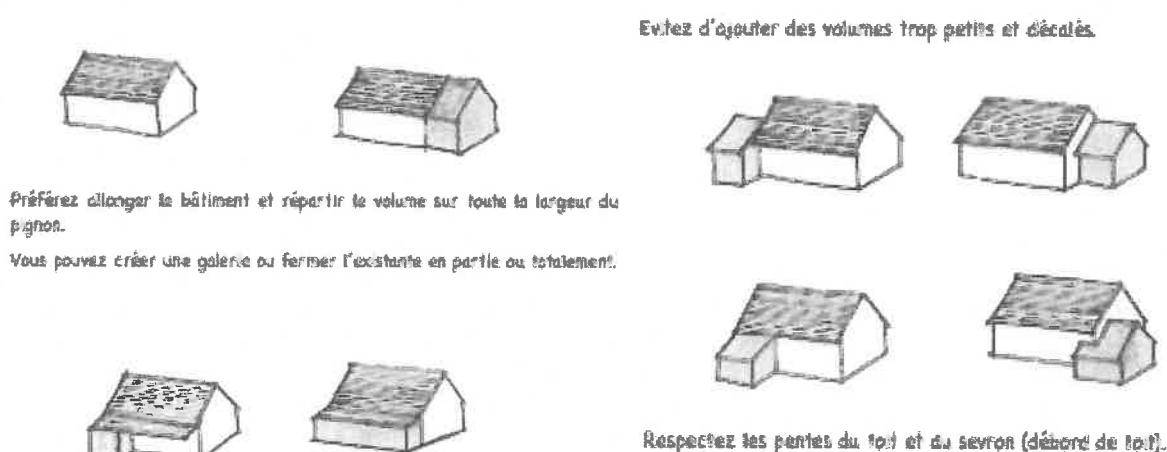


Illustration des extensions possibles en UF (source : Construire en Bresse, CAUE 71)

- Toitures

Pour les constructions principales : Les toitures auront 2 pans. Leur sens de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la rue ou dans le même sens que le bâti environnant.

La pente de toiture sera au moins de 45° (équivalent à 100%). Une tolérance sera admise pour les coyaux avec un minimum de 15° (équivalent à 27%).

Pour les annexes : non réglementé.

Dans le cas d'une réhabilitation, la surélévation de toiture est interdite et les débords protégeant les murs des intempéries doivent être préservés.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile plate, de teinte nuancé de rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

La tuile mécanique est autorisée mais sera utilisée avec parcimonie.

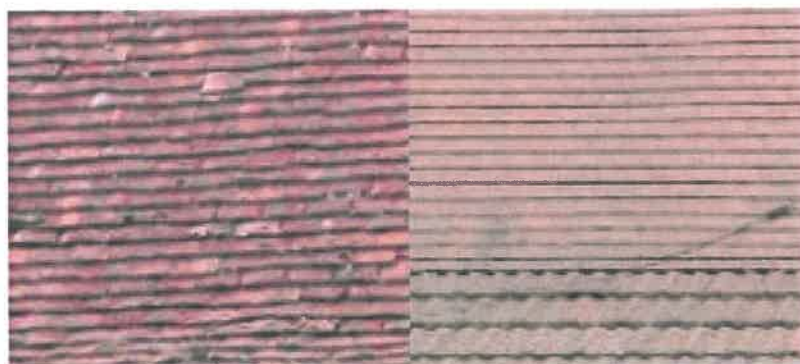


Illustration des types de couvertures admises en UF (source : Construire en Bresse, CAUE 71)

Les croupes ne seront autorisées que complètes, en extrémité de faîtière et si la longueur de la faîtière principale est supérieure à 6 mètres.

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble et devra présenter un ton nuancé.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas des vérandas et des toits de piscine et des pergolas.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public, si elles sont végétalisées et si elles participent à une architecture cohérente avec les constructions existantes.

- Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

Les ouvertures sont interdites sur les croupes

Pour les châssis, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient cohérents avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur aspect et dimensions soient proportionnels à la toiture.

Les outeaux, les chiens assis et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits. Ces ouvertures ne sont autorisées que pour les toitures à deux pans. Pour les toitures à 4 pans, les ouvertures devront être intégrées dans le pan de toit.

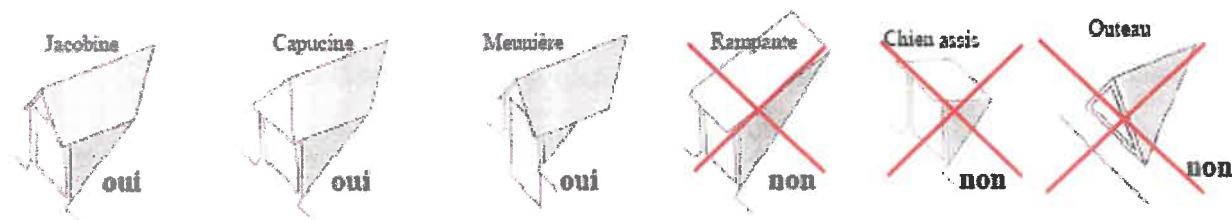


Schéma illustratif : réglementation des ouvertures de toits en UF (les exemples autorisés dans le schéma ne sont pas limitatifs)

- Facades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remise, celliers..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux. L'emploi de la couleur blanche est interdite, de même que les couleurs criées ou fluorescentes.

Les ouvertures devront respecter les proportions de la façade et ne pas la désorganiser. Elles devront être plus hautes que larges

Les enduits seront couvrants et ne devront laisser apparentes que les pierres de taille réellement destinées à l'être (encadrements des baies, chaînes d'angle ...) et viendront mourir à leur contact sans surépaisseur, ni retrait. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents.

Les enduits (type, teinte, aspect fini) doivent être déterminés selon la nature du bâtiment et de ses constituants.

Les enduits présenteront un aspect de finition lisse, gratté ou taloché fin.

Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries, briques, pans de bois, ... et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques (moulure sur une façade, pilier travaillé sous l'arcade, céramique décorative en façade, etc.) seront à conserver et à mettre en valeur.

- Les pièces servant à soutenir une galerie couverte auront une section ronde uniquement si elles sont en métal. Elles auront une section carrée si elles sont en bois ou en pierre.

- Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux de mise en œuvre des menuiseries ainsi que les systèmes d'occultation des baies devront être adaptés à l'architecture.

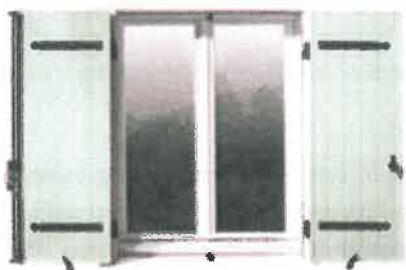
Le pignon d'une maison de type traditionnel ne doit pas comporter trop d'ouvertures en raison de la contradiction apportée par les lignes obliques des toitures. Les ouvertures éventuelles doivent être disposées sur l'axe central du pignon pour un meilleur équilibre.

Les menuiseries constituant les portes d'entrée et de garage devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries du bâti existant en cas de réhabilitation.

Les fermetures des baies seront assurées :

- ∂ Soit par des volets battants à doubles lames
- ∂ Soit par des volets persiennés

o



Volets battants

Volets persiennés

Schéma illustratif : réglementation des types de volets autorisés en UF

Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Elles respecteront les formes d'origine.

Les volets seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les bacs à compost, les récupérateurs d'eaux pluviales, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou doivent être dissimulés derrière un écran végétal.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété.

- Les clôtures nouvelles

Les clôtures doivent être constituées :

- o Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 30 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le muret, s'il est constitué de béton, devra être obligatoirement enduit,
- o Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 30 cm doublé d'une haie vive,
- o Soit d'une haie basse ou d'un massif de plantes vivaces soulignant la limite de propriété,
- o Soit d'une haie vive d'une ou plusieurs essences locales accompagnées ou non d'un grillage à grosse maille,
- o Soit d'un grillage à grosse maille,

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Sont interdites :

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune, plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings. Les gabions, les panneaux grillagés rigides sont également interdits.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre sans facettes ni filets.

- Éolienne domestique :

L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions. Il ne pourra y avoir plus d'une éolienne par habitation et elle ne devra pas être d'une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal à proximité.

Élément du patrimoine

Dans le cas d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément ou d'être nécessaire à son fonctionnement, sont interdites :

∂ Les modifications et/ou suppressions :

- Des dimensions, formes et positions des percements
- De la hiérarchie des niveaux de façade et de sa ponctuation par la modénature
- Des éléments en saillie ou en retrait

∂ La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément

Les menuiseries ou ferronneries d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°VI du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), ne pouvant être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

Annexes

Les annexes devront contribuer par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur à une homogénéité et une cohérence du bâti (alignement, hauteur, orientation) adaptée par ailleurs au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysage naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UF 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut elles pourront être remplacées par des essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Tout arbre ou arbuste inférieur à 2 mètres de hauteur doit être planté à 50 centimètres au moins de la limite de propriété. Si l'arbre ou l'arbuste dépasse 2 mètres de hauteur, il doit être planté à 2 mètres au moins de la limite séparative.

ARTICLE UF 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public autre que les habitations, ces espaces doivent:

- Ø Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle,
- Ø Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics,
- Ø Mesurer 12.5 m² au minimum.

Stationnement pour véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- Ø Pour les constructions à usage d'**habitation** : 1 place de stationnement par logement
- Ø Pour les constructions d'**artisanat et de commerce de détail** : 1 place pour 35 m² de surface de vente
- Ø Pour les constructions de **bureaux** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Ø Pour les constructions d'**entrepôt**: 2 places par bâtiment

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- ∂ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement
- ∂ Pour les constructions de bureaux : 1 place par bâtiment

L'espace de stationnement pour les vélos doit être sécurisé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment de manière à être facilement accessible.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UF 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

Le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la communauté de communes, afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome et de sa bonne réalisation.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal ou le système d'assainissement autonome et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- **Eaux pluviales**

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX est une zone mixte réservée aux activités industrielles « lourdes », artisanales et de services, aux activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

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

ARTICLE UX 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∅ Les carrières,
- ∅ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- ∅ Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ∅ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∅ L'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares,
- ∅ Toutes constructions, aménagement ou plantations susceptibles de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∅ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE UX 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ∅ Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à un bâtiment autorisé dans la zone et nécessaire à l'activité économique,
- ∅ Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'activité, nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. La superficie du logement ne doit pas être supérieure à la surface réservée à l'activité,
- ∅ Les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- ∅ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm.

ARTICLE UX 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation sur ces limites pourra être autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

En limite de zone destinée à l'habitat, une marge de retrait de 5 mètres minimum sera imposée.

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

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux prescriptions des services de la Protection Civile. Cette distance ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être réduite ou supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques et les silos.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faîtage ou de l'acrotère

La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres (hors impératifs techniques ou architecturaux).

Les installations liées à une exposition temporaire auront une hauteur maximale de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE UX 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'architecture des nouvelles constructions devra présenter une simplicité de volume facilitant l'intégration de tous projets dans le paysage naturel et bâti.

Toitures et bardages

L'aspect et la couleur de toiture pour les constructions à usage professionnel, tels que les ateliers, hangars, devront être en harmonie avec l'environnement élargi.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture est interdit.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'une vêtue (barrage, enduit, ...) est interdit.

Les façades seront maçonnées et enduites (et/ou), bardées en bois ou en métal, dans des teintes en harmonie avec le bâti environnant ou traditionnel.

Pas plus de deux couleurs pourront être utilisées pour les bardages métalliques sur un même bâtiment.

Divers

Tous les dispositifs techniques seront impérativement intégrés dans la volumétrie des bâtiments et resteront invisibles depuis le domaine public ou feront l'objet d'un aménagement particulier pour en dissimuler l'installation (paraboles, antennes, moteur de climatiseurs, pompes à chaleur, ventouses de chaudière, coffrets relatifs à la distribution des réseaux, ...).

ARTICLE UX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Sur chaque terrain, au moins 3 arbres de moyennes ou hautes tiges doivent être plantés ou préservés par tranche de 200 m² d'espaces libres, hors emprises des constructions, des voies et des stationnements.

Par ailleurs, les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- Ø les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible,
- Ø les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines,
- Ø les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Les abords des constructions

Une haie de végétation basse, d'une hauteur maximale d'1 mètre, devra être aménagée le long de la route afin de dissimuler les bâtiments. Cette haie ne devra pas nuire à la visibilité routière.

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique, et à la condition de ne pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les coffrets de branchement électricité, téléphone, etc. devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les antennes de télévision, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 mètre devront être installées au sol.

De manière générale, les locaux techniques, de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs...) et assimilés liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent:

- ∂ Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle.
- ∂ Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- ∂ Mesurer 12.5 m² au minimum

Stationnement pour véhicules motorisés

Il est demandé au minimum :

- ∂ Pour les **habitats de fonction** : 1 place par logement
- ∂ Pour les constructions de **bureaux** : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- ∂ Pour les constructions d'**industrie, d'entrepôt et d'artisanat**: 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de 400 mètres alentours.

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il est demandé la réalisation d'une place de stationnement vélo pour 10 places de stationnement voiture, avec un minimum d'une place vélo.

Revêtement des aires de stationnement

Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester pour partie perméable.

L'utilisation d'un matériau imperméable est recommandée sur les zones de livraisons, de chargement et de déchargement afin de prévenir tout risque de pollution accidentelle.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la plate-forme ne peut être inférieure à **5 mètres** de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à **4 mètres** de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

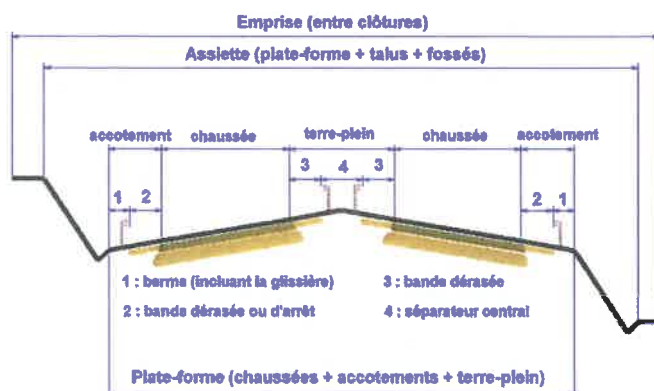


Schéma illustratif : mesure des voiries

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres. La création de trottoirs totalement dégagés d'obstacles, d'une largeur minimale de passage de 0,90 mètre, pourra être demandée aux regards des équipements environnants.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable et équipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et peuvent être subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement à l'égout public d'eaux usées non domestiques doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Les constructions nouvelles ont l'obligation d'avoir un local, sur emprise privée intégré ou non dans la construction, pour les conteneurs et une aire de stockage en bordure de chaussée d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE UZ

La zone UZ est une zone réservée aux activités industrielles « légères », commerciales, de services et aux activités tertiaires.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Dans les secteurs de la zone concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille, en annexe du PLU.

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

ARTICLE UZ 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∂ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ∂ Les carrières,
- ∂ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- ∂ Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ∂ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∂ Les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à déclaration
- ∂ L'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares,
- ∂ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∂ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE UZ 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ∂ Les **entrepôts**, les **bureaux**, les constructions d'**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et les constructions d'**artisanat et de commerce de détail**, à condition qu'ils soient liés à un bâtiment autorisé dans la zone et nécessaire à l'activité commerciale,
- ∂ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » (PPRi), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol déclinées dans le règlement du PPRi approuvé.

ARTICLE UZ 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UZ 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation sur ces limites pourra être autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

En limite de zone destinée à l'habitat, une marge de retrait équivalente à la hauteur du bâtiment divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres est imposée.

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

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux prescriptions des services de la Protection Civile. Cette distance ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être réduite ou supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques et les silos.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres (hors impératifs techniques ou architecturaux).

Les installations liées à une exposition temporaire auront une hauteur maximale de 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE UZ 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'architecture des nouvelles constructions devra présenter une simplicité de volume facilitant l'intégration de tous projets dans le paysage naturel et bâti.

Toitures et bardages

Les teintes de toiture pour les constructions à usage professionnel, tels que les ateliers, hangars, doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture est interdit.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'une vêtue (barrage, enduit, ...) est interdit.

Les façades seront maçonnées et enduites (et/ou), bardées en bois ou en métal, dans des teintes en harmonie avec le bâti environnant ou traditionnel.

Les bardages métalliques seront de teinte assez soutenue. Pas plus de deux couleurs pourront être utilisées sur un même bâtiment pour mettre en valeur les portes.

Divers

Tous les dispositifs techniques seront impérativement intégrés dans la volumétrie des bâtiments et resteront invisibles depuis le domaine public ou feront l'objet d'un aménagement particulier pour en dissimuler l'installation (paraboles, antennes, moteur de climatiseurs, pompes à chaleur, ventouses de chaudière, coffrets relatifs à la distribution des réseaux, ...).

ARTICLE UZ 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Sur chaque terrain, au moins 3 arbres de moyennes ou hautes tiges doivent être plantés ou préservés par tranche de 200 m² d'espaces libres, hors emprises des constructions, des voies et des stationnements.

Par ailleurs, les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Les plantations devront être répartis sur le parking de manière homogène et ne pas être répartis à un même endroit de l'aire de stationnement.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- ∂ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible,
- ∂ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines,
- ∂ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Les abords des constructions

Une haie de végétation basse, d'une hauteur maximale d'1 mètre, devra être aménagée le long de la route afin de dissimuler les bâtiments. Cette haie ne devra pas nuire à la visibilité routière.

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique, et à la condition de ne pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les coffrets de branchement électricité, téléphone, etc. devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les antennes de télévision, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 mètre devront être installées au sol.

De manière générale, les locaux techniques, de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs...) et assimilés liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

ARTICLE UZ 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent:

- ∂ Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle,
- ∂ Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics,
- ∂ Mesurer 12.5 m² au minimum.

Stationnement pour véhicules motorisés

Il est demandé au **minimum** :

- ∂ Pour les **établissements commerciaux**, une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente
- ∂ Pour les **stations-service**, 6 places de stationnement

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de 400 mètres alentours.

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il est demandé la réalisation d'une place de stationnement vélo pour 10 places de stationnement voiture, avec un minimum d'une place vélo.

Revêtement des aires de stationnement

Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester pour partie perméable.
L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la plate-forme ne peut être inférieure à **5 mètres** de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à **4 mètres** de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

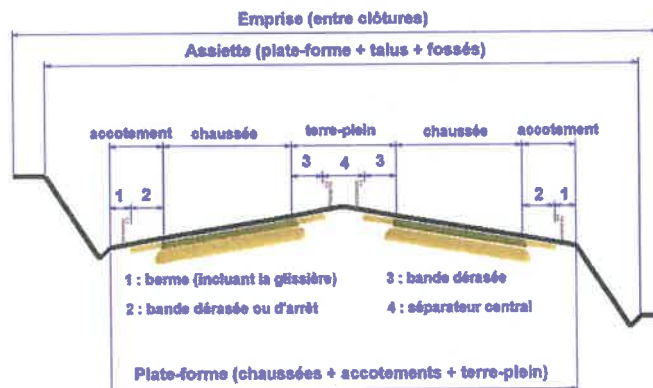


Schéma illustratif : mesure des voiries

Elles devront comporter une bande cyclable, permettant aux cyclistes d'arriver jusqu'aux abords du magasin en toute sécurité.

La sécurité des piétons doit également être assurée par des aménagements adéquats.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∅ À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∅ Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∅ aux usages qu'elles supportent,
- ∅ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∅ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum **7 mètres** de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de **3 mètres**.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable et équipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et peuvent être subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement à l'égout public d'eaux usées non domestiques doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone urbaine 1AU englobe les secteurs envisagés pour le développement de la commune à court et moyen terme. Il s'agit d'une zone dite naturelle destinée à être urbanisée consacrée à l'habitat, avec la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagements exprimés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

Certains secteurs composants cette zone font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU) :

∂ Zone **1AU1**

∂ Zone **1AU2**

La zone 1AU comprend des zones de renouvellement urbain (indiqués « r ») et sont numérotées dans un souci de lisibilité et de lien avec les OAP (pièce n°3 du PLU) :

∂ La zone **1AUr1**

∂ La zone **1AUr2**

∂ La zone **1AUr3**

∂ La zone **1AUr4**

∂ La zone **1AUr5**

∂ La zone **1AUr6**

∂ La zone **1AUr7**

∂ La zone **1AUr8**

∂ La zone **1AUr9**

∂ La zone **1AUr10**

∂ La zone **1AUr11**

∂ La zone **1AUr12**

Dans les secteurs de la zone concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille, en annexe du PLU.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hébergement hôtelier et touristique
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Ø Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Ø Les carrières,
- Ø Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- Ø Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- Ø Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- Ø L'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares,

- ∂ Les installations de production d'énergie au sol,
- ∂ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∂ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ∂ Les **exhaussements et affouillements des sols** à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm.

L'aménagement de la zone peut se faire en plusieurs opérations sous réserve que chaque opération d'aménagement comprenne un programme **minimum** fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers...).

L'aménagement de chaque zone 1AU par tranche est autorisé sous réserve de déboucher sur un aménagement compatible avec les principes affichés dans l'OAP (Pièce n°3 du PLU), notamment au niveau du principe de densité:

- ∂ La zone **1AU1** devra recevoir **100** logements minimum
- ∂ La zone **1AU2** devra recevoir **22** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr1** devra recevoir **90** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr2** devra recevoir **6** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr3** devra recevoir **10** logements minimum
- ∂ Les zones **1AUr4** et **1AUr5** devront recevoir **23** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr6** devra recevoir **22** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr7** devra recevoir **8** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr8** devra recevoir **31** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr9** devra recevoir **9** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr10** devra recevoir **27** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr11** devra recevoir **32** logements minimum
- ∂ La zone **1AUr12** devra recevoir **6** logements minimum

Dans les secteurs identifiés par le PPRI de la Seille et représentés sur le règlement graphique par un indice « i » (Pièce n°4), les constructions et utilisations du sol devront être en accord avec le règlement du PPRI approuvé.

Dans un rayon de 5 mètres autour des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2), les seuls travaux autorisés ne doivent pas nuire à la survie de l'élément végétal à protéger et ne doivent pas altérer leur qualité sanitaire.

ARTICLE 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions principales

Les nouvelles constructions pourront s'implanter :

- Ø Soit dans le prolongement du bâti existant,
- Ø Soit avec un recul minimum de 3 mètres,

Les annexes

Un recul de 5 mètres minimum est demandé devant l'entrée des garages.

Les autres types d'annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise :

- Ø pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
- Ø pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Ø Soit en limite séparative,
- Ø Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Pour les annexes l'implantation devra se faire :

- Ø Soit en limite séparative,
- Ø Soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve

qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Dispositions particulières

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de tout point de la limite séparative.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Non règlementé

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Pour les opérations d'**habitat collectif ou groupés**, la hauteur maximale de la ou des constructions principales à vocation d'habitation est fixée à 15 mètres.

Pour les opérations d'**habitat individuel**, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 4 mètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains,

les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- ∅ Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- ∅ L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
- ∅ L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Aspect architectural

- Toitures

Pour les constructions principales : Les toitures des volumes principaux seront à 2 ou 4 pans ou plus. Leur sens de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la rue ou dans le même sens que le bâti environnant.

La pente de toiture sera comprise au moins de 35° (équivalent à 70%).

Pour les annexes : non réglementé.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile plate ou mécanique, de teinte nuancée, de rouge à brun sauf par cohérence avec l'existant et le type de charpente. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

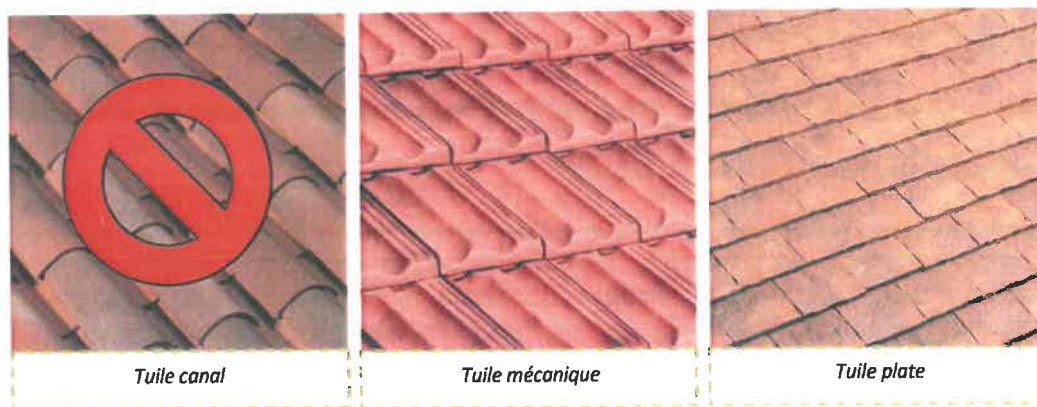


Illustration des types de couvertures admises en 1AU

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas des vérandas et des toits de piscine et des pergolas.

Les toitures terrasses sont acceptées si elles participent à la création d'une architecture contemporaine cohérente avec les constructions existantes environnantes.

Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les châssis, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Les outeaux et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits.

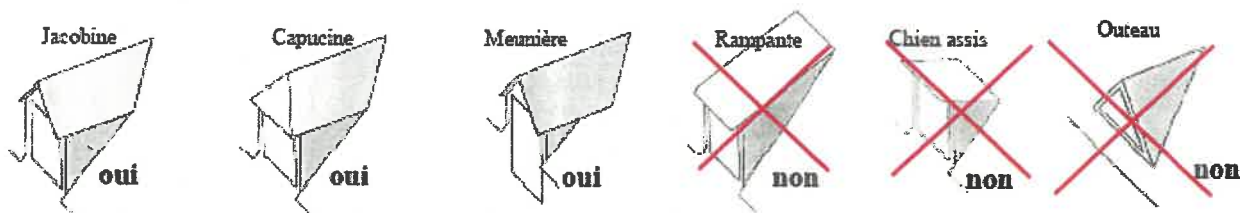


Schéma illustratif : réglementation des ouvertures de toits en 1AU (les exemples autorisés dans le schéma ne sont pas limitatifs)

- Façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. L'emploi de la couleur blanche est interdit, de même que les couleurs criardes ou fluorescentes.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remise, celliers..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux. L'emploi de la couleur blanche est interdite, de même que les couleurs criardes ou fluorescentes.

Les enduits seront couvrants et ne devront laisser apparentes que les pierres de taille réellement destinées à l'être (encadrements des baies, chaînes d'angle ...) et viendront mourir à leur contact sans surépaisseur, ni retrait.

Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

- Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux de mise en œuvre des menuiseries ainsi que les systèmes d'occultation des baies devront être adaptés à l'architecture.

Les menuiseries constituant les portes d'entrée et de garage devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries du bâti existant en cas de réhabilitation.

Les fermetures des baies seront assurées :

- ∂ Soit par des volets battants à doubles lames
- ∂ Soit par des volets persiennés



Volets battants



Volets persiennés

Schéma illustratif : réglementation des types de volets autorisés en 1AU

Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Elles respecteront les formes d'origine.

Les volets seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les clôtures

La hauteur maximale est limitée à 2 mètres, excepté pour les clôtures longeant la véloroute qui ne devront pas dépasser 1,5 mètre de hauteur.

- Les clôtures nouvelles

Les murets existants le long de la route devront être préservés, sauf s'ils présentent un risque pour la sécurité publique.

Les clôtures peuvent être :

- ∂ Soit constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 80 cm surmonté ou non de grillage, grilles, ou d'un dispositif ajouré. Le muret, s'il est constitué de béton, devra être obligatoirement enduit,
- ∂ Soit constituées d'une grille ou d'un grillage à grosses mailles doublé ou non d'une haie vive ou constituées d'une haie vive seule.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Sont interdites

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune, plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings. Les gabions, les panneaux grillagés rigides sont également interdits.

Annexes

Les annexes devront contribuer par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur à une homogénéité et une cohérence du bâti (alignement, hauteur, orientation) adaptée par ailleurs au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre sans facettes ni filets.

- Éolienne domestique :

L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions. Il ne pourra y avoir plus d'une éolienne par habitation et elle ne devra pas être d'une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal à proximité.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les bacs à compost, les récupérateurs d'eaux pluviales, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou doivent être dissimulés derrière un écran végétal.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

DES CONSTRUCTIONS

Les espaces verts devront être conçus en compatibilité avec les principes affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU).

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut elles pourront être remplacées par des essences locales. Les espèces invasives sont interdites.

Sur chaque terrain, au moins 3 arbres de moyennes ou hautes tiges doivent être plantés ou préservés par tranche de 200 m² d'espaces libres, hors emprises des constructions, des voies et des stationnements.

Les haies végétales de clôtures sont constituées d'essences locales.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être mutualisées dans la mesure du possible.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public autre que les habitations, ces espaces doivent:

- Ø Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle,
- Ø Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics,
- Ø Mesurer 12.5 m² au minimum.

Stationnement pour véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- Ø Pour les constructions à usage d'**habitation** : 1 place de stationnement par logement
- Ø Pour les constructions d'**artisanat et de commerce de détail** : 1 place pour 35 m² de surface de vente
- Ø Pour les constructions de **bureaux** ou d'**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Ø Pour les constructions d'**hébergement hôtelier** et/ou **restauration** :
 - 1 place pour 20 m² de salle de restaurant

- 1 place pour 2 chambres

Dans le secteur 1Aur7 : Une dérogation à cette règle pourra être admise en cas d'impossibilité technique avérée pour l'aménagement des places de stationnement.

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- ∂ Pour les constructions à usage d'**habitation** : 1 place par logement
- ∂ Pour les constructions de **bureaux** ou d'**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place par bâtiment

L'espace de stationnement pour les vélos doit être sécurisé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment de manière à être facilement accessible.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être conformes aux principes affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU) :

- ∂ L'accès à la zone **1AU1** se fera via le chemin des Toupes
- ∂ L'accès à la zone **1AU2** se fera via les rues de la Griffonnière et du Gruyère
- ∂ L'accès principal à la zone **1AUr1** se fera via la rue du Guidon et chemin des fontaines
- ∂ L'accès à la zone **1AUr2** se fera via le chemin du Bourgchâteau
- ∂ L'accès à la zone **1AUr3** se fera via l'impasse des Peupliers
- ∂ L'accès aux zones **1AUr4** et **1AUr5** se fera via les rues du Port et de Bram
- ∂ L'accès à la zone **1AUr6** se fera via l'avenue Henri Varlot
- ∂ L'accès à la zone **1AUr7** se fera via la rue du Colombier
- ∂ L'accès à la zone **1AUr8** se fera via les rues de la Peupleraie et Marcel Pagnol
- ∂ L'accès principal à la zone **1AUr9** se fera via l'impasse Angèle
- ∂ L'accès à la zone **1AUr10** se fera via la rue des Ecoles
- ∂ L'accès à la zone **1AUr11** se fera via l'impasse Claude Morel et la rue des Écoles

- ∂ L'accès à la zone **1AUr12** se fera via la rue des plaines du Fey et rue des Grillots

Les cheminements doux devront être réalisés conformément aux principes affichés dans les OAP (Pièce n°3 du PLU).

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 4 mètres de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les

exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir, sauf impossibilité technique, les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de patrimoine

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des *éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe correspond à une zone d'urbanisation future dédiée aux équipements publics, en particulier pour la réalisation d'une extension du lycée agricole.

Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagements exprimés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) la concernant.

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

ARTICLE 1AUe 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∂ Les carrières,
- ∂ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- ∂ Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ∂ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∂ L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- ∂ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∂ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ∂ Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'intérêt collectif,
- ∂ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm.

ARTICLE 1AUE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques et les silos.

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE 1AUE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations, accompagnement paysager, haies et franges végétales seront réalisées conformément aux principes affichés dans l'OAP de la zone (Pièce n°3 du PLU).

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères (aménagées de buissons, d'espaces vert, etc.), avec au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE 1AUE 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent:

- ∂ Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle,
- ∂ Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics,
- ∂ Mesurer 12.5 m² au minimum.

Stationnement pour véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il est défini ci-après à minima par fonction :

- ∂ Pour les constructions d'équipement d'intérêt collectifs et service publics : 10 places en tout

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès automobiles devront être conformes aux principes affichés dans l'OAP de la zone (Pièce n°3 du PLU) et se feront via la rue Paul Perrot et l'avenue Fernand Point.

Des cheminements doux accompagneront la voirie automobile, conformément aux principes affichés dans l'OAP de la zone (Pièce n°3).

ARTICLE 1AUE 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable et équipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par l'autorité gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX est une zone mixte réservée aux activités industrielles, artisanales et de services, aux activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Elle est localisée en continuité avec l'actuelle zone de l'Aupretin pour créer une synergie et une mutualisation des équipements communs présents sur le secteur (stationnements et espaces verts notamment).

Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagements exprimés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) la concernant.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

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

ARTICLE 1AUX 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∅ Les carrières,
- ∅ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- ∅ Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ∅ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∅ L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- ∅ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptibles de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.
- ∅ Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux qui sont autorisés en article 2 de la zone

ARTICLE 1AUX 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- ∅ Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à un bâtiment autorisé dans la zone et nécessaire à l'activité économique,
- ∅ Les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles,
- ∅ Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et que les remblais ne soient pas supérieurs à 80 cm.

ARTICLE 1AUX 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUX 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation sur ces limites pourra être autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

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

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux prescriptions des services de la Protection Civile. Cette distance ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être réduite ou supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques et les silos.

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres (hors impératifs techniques ou architecturaux).

Les installations liées à une exposition temporaire auront une hauteur maximale de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE 1AUX 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'architecture des nouvelles constructions devra présenter une simplicité de volume facilitant l'intégration de tous projets dans le paysage naturel et bâti.

Toitures et bardages

Les teintes de toiture pour les constructions à usage professionnel, tels que les ateliers, hangars, doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture est interdit.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'une vêtue (barrage, enduit, ...) est interdit.

Les façades seront maçonnées et enduites (et/ou), bardées en bois ou en métal, dans des teintes en harmonie avec le bâti environnant ou traditionnel.

Les bardages métalliques seront de teinte assez soutenue. Pas plus de deux couleurs pourront être utilisées sur un même bâtiment pour mettre en valeur les portes.

Divers

Tous les dispositifs techniques seront impérativement intégrés dans la volumétrie des bâtiments et resteront invisibles depuis le domaine public ou feront l'objet d'un aménagement particulier pour en dissimuler l'installation (paraboles, antennes, moteur de climatiseurs, pompes à chaleur, ventouses de chaudière, coffrets relatifs à la distribution des réseaux, ...).

ARTICLE 1AUX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les plantations et franges végétales devront respecter les principes affichés dans l'OAP (Pièce n°3 du PLU).

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Sur chaque terrain, au moins 3 arbres de moyennes ou hautes tiges doivent être plantés ou préservés par tranche de 200 m² d'espaces libres, hors emprises des constructions, des voies et des stationnements.

Par ailleurs, les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- ∂ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible,

- ∂ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines,
- ∂ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Les abords des constructions

Une haie de végétation basse, d'une hauteur maximale d'1 mètre, devra être aménagée le long de la route afin de dissimuler les bâtiments. Cette haie ne devra pas nuire à la visibilité routière.

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique, et à la condition de ne pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les coffrets de branchement électricité, téléphone, etc. devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les antennes de télévision, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 mètre devront être installées au sol.

De manière générale, les locaux techniques, de stockage divers (matériaux, déchets, conteneurs...) et assimilés liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

ARTICLE 1AUX 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Caractéristiques

Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent:

- ∂ Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle,
- ∂ Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics,
- ∂ Mesurer 12.5 m² au minimum.

Stationnement pour véhicules motorisés

Il est demandé au **minimum** :

- ∂ Pour les constructions de **bureaux** : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
- ∂ Pour les constructions d'**industrie**, d'**entrepôt** et d'**artisanat**: 1 place pour 200 m² de surface de plancher

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de 400 mètres alentour.

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il conviendra de prévoir à minima 1 place de stationnement par construction.

Revêtement des aires de stationnement

50% de l'aire de stationnement devra être réalisée en matériaux perméables à l'eau.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUX 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la plate-forme ne peut être inférieure à **5 mètres** de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à **4 mètres** de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

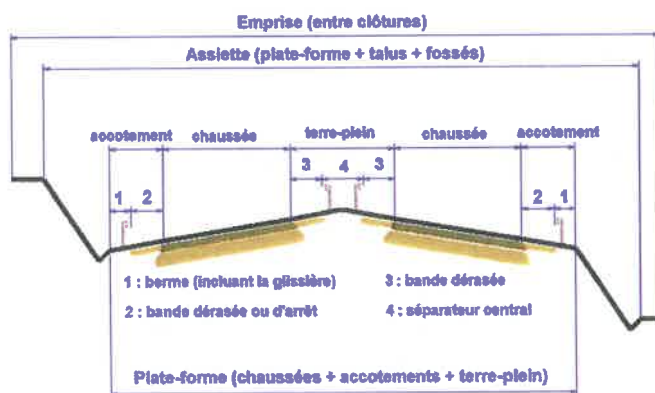


Schéma illustratif : mesure des voiries

Les accès automobiles devront être conformes aux principes affichés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU) de la zone et seront réalisés via l'Allée Gustave Eiffel et la rue Nicéphore Niepce.

Des cheminements piétons devront accompagner la voirie conformément aux principes affichés dans l'OAP (Pièce n°3 du PLU).

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres. La création de trottoirs totalement dégagés d'obstacles, d'une largeur minimale de passage de 0,90 mètre, pourra être demandée aux regards des

équipements environnants.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUX 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable et équipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et peuvent être subordonnée à un prétraitement approprié.

Le déversement à l'égout public d'eaux usées non domestiques doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Ordures ménagères et tri sélectif

Les constructions nouvelles dont l'utilisation engendrera des déchets, ont l'obligation d'avoir un local, sur emprise privée intégré ou non dans la construction, pour les conteneurs et une aire de stockage en bordure de chaussée d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol. Elle est réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle contient un **sous-secteur Aj** réservé aux activités de maraîchage et un **secteur As**, inconstructible en vue de la préservation d'un cône de vue sur la vallée de la Seille. Elle contient également un sous-secteur Aco correspondant aux secteurs de corridors écologiques où les constructions sont interdites hormis les clôtures.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Dans les secteurs de la zone concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille, en annexe du PLU.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∂ Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ∂ Les carrières,
- ∂ Les installations de production d'énergie au sol,
- ∂ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars supérieur à 3 mois par an,
- ∂ Les garages collectifs de caravanes ou camping-cars,
- ∂ Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole,
- ∂ L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- ∂ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.

En **secteur Aco**, toutes les constructions sont interdites sauf les clotures à large mailles (15 cm x 15 cm au minimum).

En **secteur As**, toutes les constructions sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ∂ Les dépôts de combustibles solides ou liquides liées et nécessaires à l'activité agricole,

- o Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole,
- o Les **Logements** à condition d'être strictement liés et nécessaire à l'exercice d'une activité agricole,
- o Les constructions de la sous-destination **hébergement**, à condition qu'elles ne remettent pas en cause la vocation de la zone ou la qualité paysagère du site,
- o Les bâtiments d'habitation existants non liés à l'agriculture peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se situent dans un rayon de **30 mètres autour du bâtiment d'habitation principal** et que l'ensemble des nouvelles constructions (à compter de l'approbation du PLU), une fois étendue, ne représente **pas plus de 30m²** d'emprise au sol.
- o Les changements de destination des bâtiments existants identifiés au règlement graphique (Pièce n°4 du PLU), sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone,
- o Les **Habitations Légères de Loisirs** si elles sont liées à une structure agricole (ex: camping à la ferme),
- o Dans un rayon de 5 mètres autour des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2), les seuls travaux autorisés ne doivent pas nuire à la survie de l'élément végétal à protéger et ne doivent pas altérer leur qualité sanitaire.

En **secteur Aj**, sont uniquement autorisées les constructions et extensions de bâtiments liées à une activité horticole ou maraîchère.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » (PPRI), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol déclinées dans le règlement du PPRI approuvé.

ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées, il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Dans toute la zone A, y compris en Aj, l'implantation des constructions doit se faire à au moins 25 mètres des surfaces en eau et 10 mètres des routes départementales.

En dehors de ces cas :

- Pour les constructions à usage d'habitation

Sur les voies communales et chemins ruraux, la façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres, mesuré à partir du nu de la façade.

Les autres constructions liées à l'habitation doivent s'implanter :

- ∂ soit à l'alignement,
- ∂ soit avec un recul minimum 0,5 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, pour lesquelles il n'y a pas de recul minimum.

- Pour les constructions à usage agricole

Les constructions doivent être implantées avec un recul 5 mètres par rapport à la voirie communale et aux chemins ruraux, mesuré à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Dans toute la zone A, la façade ou le pignon des constructions doit être implanté :

- ∂ Soit en limite séparative,
- ∂ Soit avec un retrait minimum correspondant à la hauteur maximale du bâtiment divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale, pour lesquelles il n'y a pas de retrait minimum.

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

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux prescriptions des services de la Protection Civile. Cette distance ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être réduite ou supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Dans le cas de constructions d'annexes d'une habitation existante, celle-ci doit se faire dans un rayon de 30 m maximum de tout point du bâtiment principal.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes et extensions autorisées des habitations existantes ne doivent pas faire plus de 30 m² d'emprise au sol.

Les bâtiments repérés au titre des changements de destination des bâtiments existants au règlement graphique (Pièce n°4 du PLU), peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne

compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment et que l'ensemble des constructions, une fois étendu, ne représente pas plus de 30 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de l'ensemble des bâtiments.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques et les silos.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder **9 mètres**.

Pour les annexes liées à une habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder **4 mètres**.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles, la hauteur ne doit pas excéder **12 mètres**.

Cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs économiques ou fonctionnels l'exigent. Il conviendra alors au pétitionnaire d'apporter la preuve de cette nécessité.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

Hormis dans ces cas, ainsi qu'en Aj, la hauteur maximale est de **6 mètres**.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions qui représentent le patrimoine de l'architecture locale traditionnelle telles que : les habitations, les garages et leurs annexes ainsi que tous les éléments de construction qui en font le caractère comme les jeux de toitures et auvents, les lucarnes, les escaliers extérieurs et perrons, les murs en pierres apparentes, les encadrements des ouvertures, les murs et murettes de clôtures en pierre, les portails, etc. doivent être conservés et leur restauration s'effectuer en respectant autant que faire se peut les modes de constructions de l'époque à laquelle elles ont été édifiées.

Les saillies, marches d'escaliers, perrons et murettes existantes en emprise sur le domaine public s'ils doivent être conservés seront entretenus en bon état.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation ou l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Sont interdits :

- o L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement,
- o La réalisation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Volumétrie des constructions à destination d'habitation

En raison du caractère argileux du sol, les sous-sols et les caves seront à éviter. Les sous-sols semi-enterrés sont interdits.

Il sera préféré une volumétrie basse et allongée afin de permettre à la nouvelle construction de s'implanter dans le tissu existant.

Les constructions devront être, autant que possible, orientées dans une logique climatique. Les constructions seront adaptées à l'environnement et au terrain.

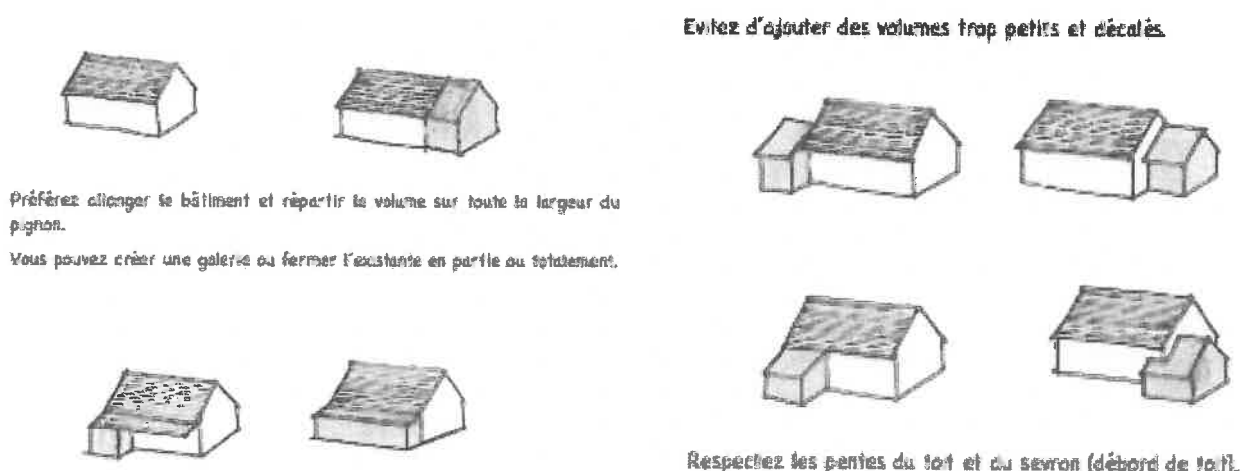


Illustration des extensions possibles en A (source : Construire en Bresse, CAUE 71)

Toitures

- Les bâtiments à destination agricole

Les toitures des bâtiments agricoles doivent comporter une pente minimum de 20%.

Les toitures devront présenter une couleur rouge ou une teinte en accord avec la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux silos ainsi que pour les tunnels nécessaires pour abriter les animaux.

- Les constructions à destination d'habitation

Pour les constructions principales : Les toitures auront 2 pans. Leur sens de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la rue ou dans le même sens que le bâti environnant.

La pente de toiture sera au moins de 45° (équivalent à 100%). Une tolérance sera admise pour les coyaux avec un minimum de 15 ° (équivalent à 27%).

Pour les annexes et les extensions de moins de 40 m²

Non réglementé.

Dans le cas d'une réhabilitation, la surélévation de toiture est interdite et les débords protégeant les murs des intempéries doivent être préservés.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile plate, de teinte nuancée de rouge à brun nuancé. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

La tuile mécanique est autorisée mais sera utilisée avec parcimonie.

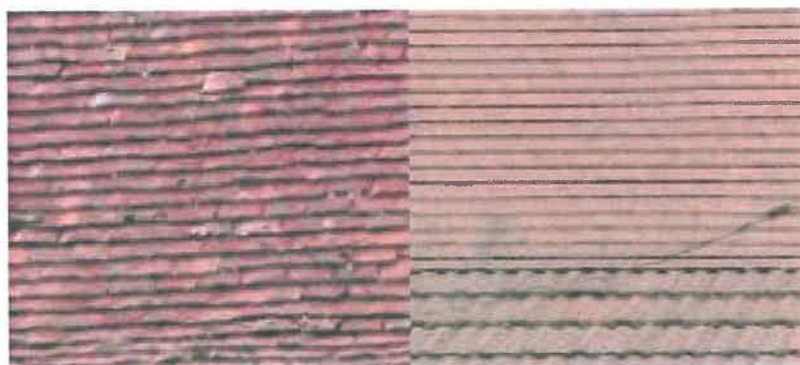


Illustration des types de couvertures admises en A (source : Construire en Bresse, CAUE 71)

Les croupes ne seront autorisées que complètes, en extrémité de faîtière et si la longueur de la faîtière principale est supérieure à 6 mètres.

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble et devra présenter un ton nuancé.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas des vérandas et des toits de piscine et des pergolas.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public, si elles sont végétalisées et si elles participent à une architecture cohérente dans le paysage.

Éclairage des combles des constructions à destination d'habitation

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

Les ouvertures en pignon ne sont autorisées que pour les toitures à deux pans. Pour les toitures à 4 pans, les ouvertures devront être intégrées dans le pan de toit.

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les châssis, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Les outeaux, les chiens assis et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits. Ces ouvertures ne sont autorisées que pour les toitures à deux pans. Pour les toitures à 4 pans, les

ouvertures devront être intégrées dans le pan de toit.

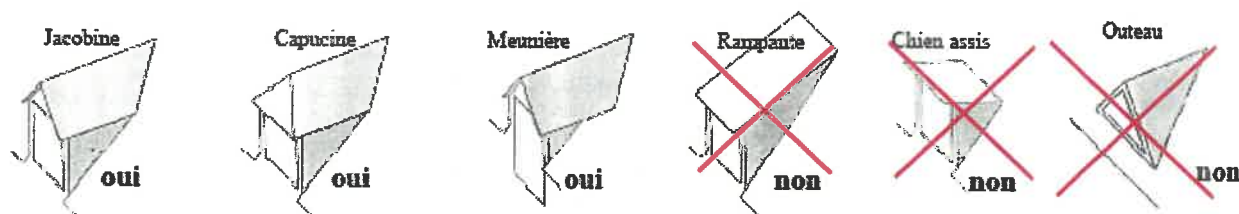


Schéma illustratif : réglementation des ouvertures de toits en A (les exemples autorisés dans le schéma ne sont pas limitatifs)

Les façades

- Les bâtiments à destination agricole

Les façades des bâtiments devront présenter une teinte sombre ou en accord avec l'environnement.

- Les constructions à destination d'habitation

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remise, celliers..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux. L'emploi de la couleur blanche est interdite, de même que les couleurs criées ou fluorescentes.

Les ouvertures devront respecter les proportions de la façade et ne pas la désorganiser. Elles devront être plus hautes que larges

Les enduits seront couvrants et ne devront laisser apparentes que les pierres de taille réellement destinées à l'être (encadrements des baies, chaînes d'angle ...) et viendront mourir à leur contact sans surépaisseur, ni retrait. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents.

Les enduits présenteront un aspect de finition lisse, gratté ou taloché fin.

Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries, briques, pans de bois, ... et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les pièces servant à soutenir une galerie couverte auront une section ronde uniquement si elles sont en métal. Elles auront une section carrée si elles sont en bois ou en pierre. En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques (moulure sur une façade, pilier travaillé sous l'arcade, céramique décorative en façade, etc.) seront à conserver et à mettre en valeur.

Ouvertures des constructions à destination d'habitation

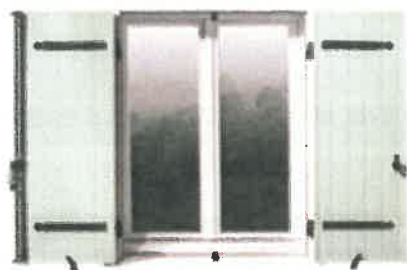
Le modèle et la nature des matériaux de mise en œuvre des menuiseries ainsi que les systèmes d'occultation des baies devront être adaptés à l'architecture.

Le pignon d'une maison de type traditionnel ne doit pas comporter trop d'ouvertures en raison de la contradiction apportée par les lignes obliques des toitures. Les ouvertures éventuelles doivent être disposées sur l'axe central du pignon pour un meilleur équilibre.

Les menuiseries constituant les portes d'entrée et de garage devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries du bâti existant en cas de réhabilitation.

Les fermetures des baies seront assurées :

- ∂ Soit par des volets battants à doubles lames
- ∂ Soit par des volets persinnés



Volets battants



Volets persinnés

Schéma illustratif : réglementation des types de volets autorisés en A

Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Elles respecteront les formes d'origine.

Les volets seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les clôtures

- Les clôtures nouvelles

Les clôtures peuvent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à grosse maille.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Les clôtures des bâtiments agricoles

Elles ne sont pas soumises au présent règlement.

- Sont interdites :

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune, plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings. Les gabions, les panneaux grillagés rigides sont également interdits.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre sans facettes ni filets.

- Éolienne domestique

L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions. Il ne pourra y avoir plus d'une éolienne par habitation et elle ne devra pas être d'une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal à proximité.

Annexes

Les annexes devront contribuer par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur à une homogénéité et une cohérence du bâti (alignement, hauteur, orientation) adaptée par ailleurs au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières et les récupérateurs d'eaux pluviales doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas

les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces invasives sont interdites.

Une attention particulière devra être portée aux haies présentes sur la parcelle et identifiées sur le règlement graphique (Pièces n°4 du PLU) en tant qu'élément paysager à préserver.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

Élément de patrimoine

Tout élément végétal identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique.

En cas de réalisation d'une construction à destination d'habitation en lien avec le siège d'une exploitation, il devra être aménagé à minima 2 places de stationnement pour 1 logement.

Pour les stationnements liés à l'hébergement, les places de stationnement devront correspondre aux possibilités d'accueil, à raison d'une place minimum par unité de logement.

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Il est défini ci-après à minima par fonctions :

- Ø Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement

Revêtement des aires de stationnement

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable.

Par ailleurs, les aires de stationnement non couvertes, des opérations comprenant plus de 3 logements, seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage adaptée aux véhicules instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ∂ À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.,
- ∂ Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ∂ aux usages qu'elles supportent,
- ∂ aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ∂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE A 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable et équipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation

conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Si le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

Le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

- Eaux usées non domestiques

Si le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de patrimoine

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des ***éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle contient :

- ∂ Le **secteur Na**, autorisant les constructions et aménagement relatifs aux stationnements et équipement liés au marché,
- ∂ Le **secteur Nc**, admettant le stationnement des campings cars,
- ∂ Le **secteur Ne**, autorisant les constructions à vocation de loisirs,
- ∂ Le **secteur Nv**, autorisant les constructions et aménagement relatifs au stationnement des caravanes
- ∂ Le **secteur Nco**, correspondant aux secteurs de corridors écologiques où les constructions sont interdites hormis les clôtures à usage agricole.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; la reconstruction pourra être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Dans les secteurs de la zone concernés par le PPRI de la Seille, identifiés par un indice « i », les constructions et utilisations du sol devront respecter le règlement du PPRI de la Seille, en annexe du PLU.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont rayées dans le tableau ci-dessous les sous-destinations interdites dans la zone :

Destinations

Sous-destinations

Exploitation agricole et

~~Exploitation agricole~~

forestière	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Par ailleurs, certains secteurs de la zone N sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4°, correspondant aux **secteurs Nco**, toutes les constructions sont interdites sauf les clôtures à large mailles (15 cm x 15 cm au minimum).

Dans les secteurs qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques, sont interdites :

- ∅ Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- ∅ Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
- ∅ Le drainage ou l'asséchage des sols,
- ∅ Toute constructions, aménagement ou plantations susceptible de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vues identifiés au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU) et illustrés au titre VI du présent règlement.

Le défrichement des éléments du paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∅ Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ∅ Les carrières,

- ∂ Le stationnement groupé de caravanes et camping cars (le stationnement d'une seule caravane jusqu'à 3 mois reste autorisé),
- ∂ Les parcs résidentiels de loisirs,
- ∂ Les piscines.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ∂ Les dépôts de combustibles solides ou liquides liées et nécessaires à l'activité du bâtiment dont ils dépendent,
- ∂ Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité forestière,
- ∂ Les constructions et aménagements valorisant les richesses naturelles ou permettant leur étude à des fins scientifiques,
- ∂ Les **équipements sportifs** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ∂ Les constructions de la destination **habitation**, à condition de n'être que des extensions ou d'annexes, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se situent dans un rayon de **30 mètres autour du bâtiment d'habitation principal** et que l'ensemble des nouvelles constructions (à compter de l'approbation du PLU), une fois étendue, ne représente **pas plus de 30m² d'emprise au sol**,
- ∂ Les abris pour animaux dès lors qu'ils ne mesurent pas plus de **20 m² de surface de plancher**, qu'ils conservent au moins un des côtés ouverts et qu'ils soient démontables,
- ∂ Dans un rayon de 5 mètres autour des **éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2), les seuls travaux autorisés ne doivent pas nuire à la survie de l'élément végétal à protéger et ne doivent pas altérer leur qualité sanitaire.
- ∂ En **secteur Na**, sont uniquement autorisés les aménagements, constructions et extensions de bâtiments liés au stationnement des véhicules liés à l'activité du marché,
- ∂ En **secteur Nc**, Sont uniquement admis les aménagement et installations liées et utiles au stationnement des camping-cars,
- ∂ En **secteur Ne**, peuvent seuls être autorisés sur demande préalable les aménagements, installations et équipements de loisirs, la restauration saisonnière liée à l'activité du camping municipal ainsi que les équipements sportifs d'intérêt collectif et de services publics,
- ∂ En **secteur Nv**, sont uniquement autorisés les aménagements, constructions et extensions de bâtiments liés à l'accueil des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, ainsi que les stationnements des caravanes des gens du voyage.

Dans les secteurs identifiés par un indice « i » (PPRI), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol déclinées dans le règlement du PPRI approuvé.

ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les règles énoncées,

il peut être dérogé à celle-ci sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la construction.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

L'implantation des constructions doit se faire à au moins 25 mètres des surfaces en eau et 10 mètres des routes départementales.

En dehors de ces cas :

- Les constructions à usage d'habitation

Sur les voies communales et chemins ruraux, la façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- ∂ Soit à l'alignement,
- ∂ Soit avec un recul minimum de 5 mètres, mesuré à partir du nu de la façade.

Les autres constructions liées à l'habitation doivent s'implanter :

- ∂ soit à l'alignement,
- ∂ soit avec un recul minimum 0,5 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, pour lesquelles il n'y a pas de recul minimum.

- Les constructions à usage forestier

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à la voirie communale et aux chemins ruraux, mesuré à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons ou escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon des constructions doit être implanté :

- ∂ Soit en limite séparative,
- ∂ Soit avec un retrait minimum correspondant à la hauteur maximale du bâtiment divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent

le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale, pour lesquelles il n'y a pas de retrait minimum.

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

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux prescriptions des services de la Protection Civile. Cette distance ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être réduite ou supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Dans le cas de constructions d'annexes d'une habitation existante, celle-ci doit se faire dans un rayon de 30m maximum de tout point du bâtiment principal.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes et annexes sont autorisées dans une limite de 30 m² maximum d'emprise au sol.

Dans les secteurs Na, Ne et Nv, l'emprise maximum des constructions ou installations autorisées est de 20 m² de surface de plancher.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques et les silos.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres.

Pour les annexes liées à une habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités forestières, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faitage, hors construction spécifique et ouvrage technique (silo, etc.). Cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs économiques ou fonctionnels l'exigent. Il conviendra alors au pétitionnaire d'apporter la preuve de cette nécessité.

Dans les secteurs Na, Ne et Nv, la hauteur maximum des constructions ou installations autorisées est de 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions se trouvant dans un cône de vue identifié sur le règlement graphique du PLU (Pièce n°4.2) et illustré au titre VI du présent règlement, ne devra pas être supérieure à celle des constructions limitrophes.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions qui représentent le patrimoine de l'architecture locale traditionnelle telles que : les habitations, les garages et leurs annexes ainsi que tous les éléments de construction qui en font le caractère comme les jeux de toitures et auvents, les lucarnes, les escaliers extérieurs et perrons, les murs en pierres apparentes, les encadrements des ouvertures, les murs et murettes de clôtures en pierre, les portails, etc. doivent être conservés et leur restauration s'effectuer en respectant autant que faire se peut les modes de constructions de l'époque à

laquelle elles ont été édifiées.

Les saillies, marches d'escaliers, perrons et murettes existantes en emprise sur le domaine public s'ils doivent être conservés seront entretenus en bon état.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation ou l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Sont interdits :

- Ø L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement,
- Ø La réalisation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Aspect architectural

- Toitures

Pour les constructions principales : Les toitures auront 2 pans. Leur sens de faitage sera parallèle à la rue ou dans le même sens que le bâti environnant.

La pente de toiture sera au moins de 45° (équivalent à 100%). Une tolérance sera admise pour les coyaux avec un minimum de 15 ° (équivalent à 27%).

Pour les annexes : non réglementé.

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble et devra présenter un ton nuancé.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas des vérandas et des toits de piscine et des pergolas.

- Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les châssis, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Les outeaux, les chiens assis et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits.

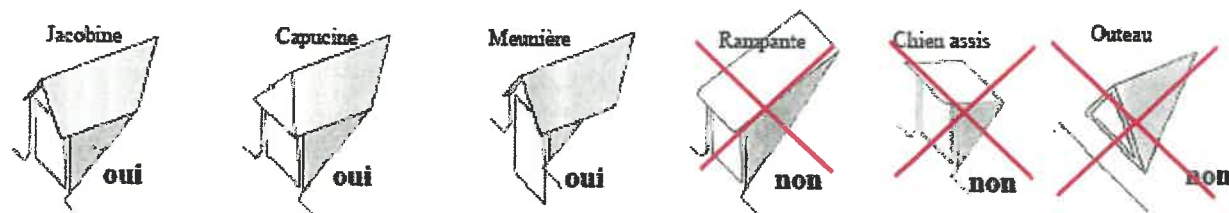


Schéma illustratif : réglementation des ouvertures de toits en N (les exemples autorisés dans le schéma ne sont pas limitatifs)

- Facades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les constructions principales et les annexes, telles que garages, remise, celliers..., seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris assurant un ensemble cohérent et harmonieux. L'emploi de la couleur blanche est interdite, de même que les couleurs criardes ou fluorescentes.

Les enduits seront réalisés en cohérence avec ceux qui sont existants. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents.

Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries, etc. et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

- Les pièces servant à soutenir une galerie couverte auront une section ronde uniquement si elles sont en métal. Elles auront une section carrée si elles sont en bois ou en pierre.

Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux de mise en œuvre des menuiseries ainsi que les systèmes d'occultation des baies devront être adaptés à l'architecture.

Les menuiseries constituant les portes d'entrée et de garage devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries du bâti existant en cas de réhabilitation.

Les fermetures des baies seront assurées :

- ∂ Soit par des volets battants à doubles lames
- ∂ Soit par des volets persinnés



Volets battants



Volets persiennés



Schéma illustratif : réglementation des types de volets autorisés en N

Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Elles respecteront les formes d'origine.

Les volets seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction. Les bacs à compost, les récupérateurs d'eaux pluviales, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou doivent être dissimulés derrière un écran végétal.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les clôtures

- Les clôtures nouvelles

Les clôtures peuvent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à grosse maille.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet

d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Sont interdites :

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune, plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings. Les gabions, les panneaux grillagés rigides sont également interdits.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre sans facettes ni filets.

- Éolienne domestique

L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions. Il ne pourra y avoir plus d'une éolienne par habitation et elle ne devra pas être d'une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal à proximité.

Annexes

Les annexes devront contribuer par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur à une homogénéité et une cohérence du bâti (alignement, hauteur, orientation) adaptée par ailleurs au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces invasives sont interdites.

Élément de patrimoine

Tout élément végétal identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation

(accès, visibilité...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé

ARTICLE N 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable et équipées, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Si le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

En zone d'assainissement non collectif, et pour les extensions ou rénovations des bâtiments principaux, la mise aux normes du système de traitement des eaux usées sera demandée.

Le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

- Eaux usées non domestiques

Si le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires publics existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire du réseau. La demande de

raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire. De la même manière, les rejets dans les exutoires existants (fossé classé ou non (« RU ») par la Police de l'Eau, ruisseaux et canaux) ne sont admis que de manière dérogatoire sous réserve de se conformer à l'avis du gestionnaire.

La récupération des eaux de pluies et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Éléments de patrimoine

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des *éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* et reportés sur le règlement graphique (Pièce n°4.2).

**TITRE VI : ELEMENTS IDENTIFIES AU
TITRE DE LA LOI PAYSAGE**

La loi Paysage du 8 janvier 1993 (Loi n°93-24 - art. 3) permet aux collectivités territoriales d'identifier et de protéger des éléments du patrimoine naturel et bâti. La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a permis d'étendre ce dispositif à l'ensemble des communes et notamment les communes rurales.

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Ainsi, le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Opa ce biais, les communes peuvent protéger les éléments du paysage et du bâti : haies, mares, clôtures, lavoirs, demeures bourgeoises...

La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique puis l'approuve en Conseil Municipal. Tous les travaux sur ces éléments sont alors soumis à un permis de démolir pour le bâti, et à déclaration préalable pour les éléments du paysage, autorisations délivrées par le maire ou l'État.

Les travaux sur ces éléments doivent faire l'objet, soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de démolir.

Louhans-Châteaurenaud compte de nombreux éléments relevant des espaces publics, du patrimoine urbain et paysager qui « font le patrimoine ». À travers la démarche d'inventaire, la commune va identifier les éléments valorisant le « pays », c'est à dire des éléments bâtis et paysagers participant à l'identité sociale, architecturale et historique de la commune.

L'objectif de cet inventaire n'est pas seulement la protection du patrimoine mais aussi de faire prendre conscience aux habitants de la richesse de leur patrimoine et de l'intérêt à l'entretenir et à le conserver.

La commune a recensé sur son territoire un ensemble d'éléments qu'elle souhaite conserver étant donné qu'ils participent à l'identité du village. Ainsi, les élus ont identifié des éléments sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 ou -23 du Code de l'Urbanisme.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

1. Édifices protégés au titre des monuments historiques

Numéro de l'élément	Nom, localisation et intérêt de l'élément	Photographie
1	Hôtel-Dieu 29 rue du Capitaine Vic Bâtiment ayant une forte valeur historique	
2	Maison du Bailli 10 Grande Rue Bâtiment emblématique de Louhans-Châteaurenaud avec une valeur architecturale importante	
3	Théâtre Municipal 88 Grande rue Bâtiment emblématique de Louhans-Châteaurenaud avec des valeurs architecturales et culturelles importantes	

4 Tour Saint Pierre,
57 rue des
Dodânes

Bâtiment ayant
une forte valeur
historique



5 Tour Saint-Paul, 12
rue Edgar Guigot, à
l'angle de la rue
Ferdinand-
Bourgeois

Bâtiment ayant
une forte valeur
historique



2. Édifices remarquables

Numéro de l'élément	Nom, localisation et intérêt de l'élément	Photographie
6	Gare SNCF, Avenue du 8 mai 1945 Bâtiment emblématique de Louhans- Châteaurenaud, affirmant le poids de la ville, avec une valeur architecturale importante	<i>Faubourg Gruay Gare</i> 

7

Immeubles de
rapport, 20-22
Avenue du 8
mai 1945

Bâtiments ayant
une forte valeur
historique



8

Ancien garage
Citroën, 11 rue
du Guidon

Bâtiments ayant
une forte valeur
patrimoniale



9

Édifice lié au
transport de
Sel, rive droite
de la Seille –
Chemin des
Salines

Bâtiments ayant
une forte valeur
historique



Faubourg Gray / Guidon

10

Demeures
bourgeoises, 52
Rue Guidon

Bâtiment ayant
une forte valeur
historique



11

Moulin du
Bourgchâteau, 4
Chemin du
Bourgchâteau

Ensemble de
bâtiments
porteurs d'une
valeur
historique
importante



Faubourg des Bordes

12

Ancienne
chapelle Saint
Pierre en
Louhannais, 23
rue des Bordes

Bâtiment
ayant une
forte valeur
culturelle



13

Hôtel
particulier
Rue des
Bordes

Bâtiment
ayant une
forte valeur
architecturale



Ilot Hôtel-Dieu

14

Hospice Pernet,
Oratoire et
Murets, 12 rue
Ferdinand
Bourgeois

Bâtiment
emblématique
de Louhans-
Châteaurenaud
avec des valeurs
architecturales
et historiques
importantes



Faubourg Saint Jean

15

Ancien Dancing
1900, 4 place
Saint Jean

Bâtiment
emblématique
de Louhans-
Châteaurenaud
avec des valeurs
architecturales
et culturelles
importantes



Centre-ville intramuros

16

Maison Passerat
et Ancienne
Mairie, rue de
Bordes

Bâtiment
emblématique
de Louhans-
Châteaurenaud
avec des valeurs
architecturales
et historiques
importantes



17

Maisons à
piliers et pans
de bois, Grande
Rue

Bâtiments
typiques de
Louhans-
Châteaurenaud



18

Maison avec
Loggia, de style
italien

Grande rue



Patrimoine rural

Fermes bressanes, avec bâtiment principal à usage d'habitation. Construction R+C avec toits à 2 pans, forte pente couverte de tuiles plates, présence d'un coyau et rupture de pente en partie inférieure (35°), présence de consoles bois ou de poteaux (de faible section en fonte ou de section plus importante en bois) Constructions traditionnelles en pans de bois et remplissage briques ou torchis/pisé.

Implantées en léger retrait par rapport à la voie, parallèlement à la voie ou perpendiculairement à la voie.

Non accolées, implantées à l'origine sur de grandes parcelles, avec dépendances.

Restent quelques bâtiments encore conservés (faubourg St Claude, Faubourg de Bram, Faubourg St Jean, hameaux de Châteaurenaud) insérés dans le tissu urbain.

19

Ferme
Bressane, La
Troche

Bâtiment ayant
une forte valeur
architecturale



20

Ferme
Bressane, Saugy

Bâtiment ayant
une forte valeur
architecturale



21

Ferme bressane
Rue des écoles

Bâtiment ayant
une forte valeur
architecturale



Autres

22

Hôtel de Ville
(ancienne sous-
préfecture)
1 rue de Bordes

Bâtiment ayant
une forte valeur
architecturale



23

Site des anciens
abattoirs
Impasse du Parc
Duplan

Bâtiment ayant
une forte valeur
architecturale



24

Église Saint
Pierre, Place
Georges Morey

Bâtiment
emblématique
de Louhans-
Châteaurenaud
avec des valeurs
architecturales
et historiques
importantes



25

Église de
Châteaurenaud,
rue de la Mairie

Bâtiment
emblématique
de Louhans-
Châteaurenaud
avec des valeurs
architecturales
et historiques
importantes



26

Musée École
des Beaux-Arts,
rue Lucien
Guillemaud

Bâtiment ayant
une forte valeur
architecturale



27

Anciens Bains
publics Place du
château
(actuellement
logements et
restaurant)



28

Buffet gare Le
Terminus

Rue de Gruay

Bâtiment ayant
une forte valeur
historique



29

Site de la
Chapellerie
(ancien moulin
puis fabrique
d'armes puis
fabrique de
chapeaux) et
traces de
l'ancienne
passerelle
Chemin de la
Chapellerie

Bâtiment ayant
une forte valeur
culturelle



30

Anciens
abattoirs de
Bram

Rue de Bram

Bâtiment ayant
une forte valeur
culturelle



31

Salle de la
Grenette

Rue de la
Grenette

Bâtiment ayant
une forte valeur
culturelle



32

Groupe scolaire
Vial / Vincent

Rue des Bordes
et Rue du
Capitaine Vic
Bâtiments ayant
une forte valeur
culturelle



3. Le petit patrimoine

Numéro de l'élément	Nom, localisation et intérêt de l'élément	Photographie
33	Kiosque, place Aristide Briand Bâtiment ayant une forte valeur culturelle	
34	Anciennes haltes ferroviaires de l'Ecotet, lié à la ligne Châlon-St-Amour (Est-Ouest) notamment la halte ferroviaire de l'Ecotet, le long de l'ancienne ligne transformée en partie en voie verte, puis en voie de desserte d'un lotissement. Rue de l'Ecotet Bâtiment ayant une forte valeur culturelle	
35	Lavoir, promenade des Cordeliers Bâtiment ayant une forte valeur patrimoniale	

PATRIMOINE NATUREL

Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme correspond à un ensemble de haies à préserver, d'alignements d'arbres à maintenir et à valoriser ainsi que de zones humides à préserver. Ces éléments sont reportés au règlement graphique du PLU (pièce n°4.2).

Les plantations le long de la promenade des Cordeliers aménagée au XVIII^e siècle et sur la place des Cordeliers sont également à préserver.

De même que :

- Les Plantations Place de la Charité et place Aristide Briand.
- L'Alignement d'arbres le long du Solnan (derrière les abattoirs)
- Le Bois des Greffes
- Le Canal de la Sâle



Alignement d'arbres du bois des Greffes

CONES DE VUES À PRÉSERVER

Différents cônes de vues ont été identifiés par les élus comme étant emblématiques de la ville.



Vue sur la Seille en direction du sud depuis les Grands Prés



Vue sur la vallée de la Seille en direction de l'ouest depuis le Bois des Terraux



Vue sur le centre-bourg en direction du sud, depuis les Longs Prés



Vue vers le centre-bourg, en direction de l'ouest depuis le cimetière de Châteaurenaud



Vue sur la confluence entre le Solnan et la Seille, vers l'Ouest, depuis le pont de Bram



Vue sur le Solnan et la Seille, vers le sud, depuis le pont de Bram



Vue vers le sud, sur la promenade des Cordeliers qui remonte le canal de la Sâle



Vue vers l'ouest, depuis le canal de la Sâle, sur le mail des Cordeliers



Vue vers l'est depuis les Cornillet (zone 1AU)



Vue sur le centre-bourg, depuis la rive de la Seille



Vue sur le centre de Louhans depuis la rue du Jura

TITRE VII : ANNEXE

DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq (article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme) :

- exploitation agricole et forestière
- habitation
- commerce et activités de service
- équipements d'intérêts collectifs et services publics
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

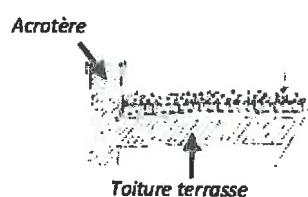
LEXIQUE

▣ Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

▣ Acrotère

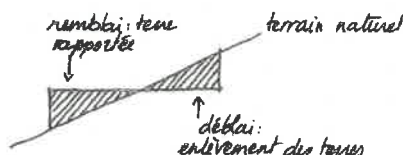
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



▣ Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.

Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

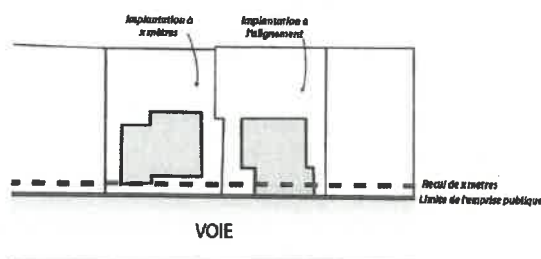


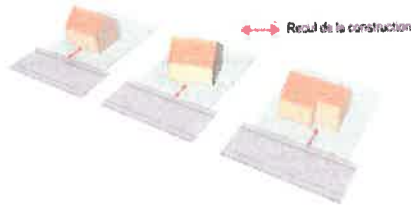
▣ Alignement

Il correspond à la limite entre un fond privé et le domaine public. Cette notion est à entendre au sens large.

▣ Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

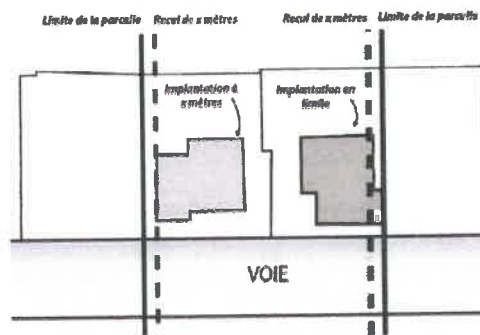
Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.





■ Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



■ Annexe à la construction

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (dans la limite de 40 m² d'emprise au sol), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage (à 40 mètres maximum de la construction principale) et être d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

■ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

■ Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonnée à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

■ Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à 35 du code de l'urbanisme.

■ Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes identifiées (voir définition ci-avant - article R.151-27 du code de l'urbanisme).

■ Clôture :

RAPPEL : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Constitue une clôture toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain. Il s'agit notamment d'un mur, d'un grillage, ou d'une haie naturelle...

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

☐ Coefficient d'emprise au sol (CES)

C'est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

☐ Cône de vue

Un cône de vue est un volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments localisés dans un champ visuel depuis un certain emplacement.

Le cône de vue peut varier très fortement en fonction du point où l'on se trouve.

☐ Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

☐ Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- ✕ coupes rases suivies de régénération,
- ✕ substitution d'essences forestières.

☐ Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

☐ Déblai

Voir définition affouillement.

☐ Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

☐ Emplacement réservé

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt collectif, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

☐ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

▣ Équilibre déblais / remblais

RAPPEL des définitions de déblai et remblai, exprimé aux termes « affouillement » et « exhaussement »

Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

Ce type d'aménagements nécessite un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

▣ Équipement à usage d'intérêt collectif

Un équipement à usage d'intérêt collectif remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif.

▣ Équipement public

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif, dont la propriété ou la gestion est publique.

▣ Espace boisé classé (EBC)

En application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

▣ Espaces libres :

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

▣ Espaces de pleine terre :

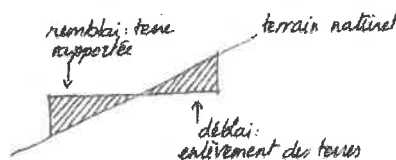
Les espaces de pleine terre comprennent les surfaces perméables non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

▣ Espaces verts :

Les espaces verts comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

▣ Exhaussement des sols

Un exhaussement est un remblai. Il s'oppose à un affouillement. Il s'agit d'une augmentation du niveau du sol, pour construire un bâtiment ou non.



▣ Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction inférieure à la construction principale. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle dispose d'un lien physique et fonctionnel avec la construction principale.

▣ Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

▣ Habitation légère de loisir (article R111-31 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

▣ Harmonie

Des éléments réalisés en harmonie sont dans la même gamme de couleur, d'aspect et de taille.

▣ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'au point le plus haut du faîtage ou de l'acrotère.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

▣ Industrie lourde

Le terme d'industrie lourde désigne en général les activités nécessitant, pour exister, l'emploi d'outils et de capitaux très importants. On peut cependant considérer les secteurs liés à la production ou la transformation de matières premières comme les mines, la papeterie et la chimie de première transformation comme étant des exemples de ce que l'on classe couramment dans l'industrie lourde. Certaines activités à dominante mécanique ou électrique comme la construction navale ou la production d'électricité sont également de bons exemples.

▣ Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité, publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

▣ Liaisons douces ou cheminements doux

Voies dédiés aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied...

▣ Limites séparatives

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.

▣ Logement collectif (article R.111-18 du Code de l'Urbanisme)

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

▣ Logement individuel

Un logement individuel correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types:

- ∂ individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- ∂ individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

▣ Logement intermédiaire

Un logement intermédiaire est un logement situé entre le pavillonnaire et le logement collectif (habitat groupé / jumelé par exemple).

▣ Lotissement (article L442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

▣ Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu)

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

▣ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

▣ Recul ou retrait

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

▣ Résidences mobiles de loisirs (article R111-33 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

▣ Rétention

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

▣ Sinistre

La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un événement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

▣ Soutènement (murs, enrochements, talus...)

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes ou remblayées.
Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de haut, une déclaration préalable est nécessaire.
Une clôture fixée sur un mur de soutènement peut être assimilée à une limite de propriété.

La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.



▣ Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de références : Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

▣ Surface en eau

Sont définies comme surfaces en eau, les cours d'eau permanents, les mares et les plans d'eau.

▣ Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- ✕ des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- ✕ des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- ✕ des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,
- ✕ ...

◆ Article L.153-11 du Code de l'urbanisme :

« [...] A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

◆ Article L.421-1 du Code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement. Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de

produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

▣ Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▣ Terrain naturel

Terrain au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

▣ Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

▣ Unité foncière

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▣ Volume principal

Bâtiment ou ensemble de bâtiments présentant les gabarits les plus importants sur la propriété et abritant généralement la fonction principale de l'ensemble des constructions.

Les hauteurs de ce ou de ces bâtiments sont supérieures à celles des autres volumes.