

PLAN LOCAL D'URBANISME



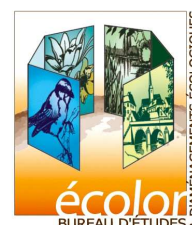
REGLEMENT

D

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal
portant arrêt de la révision du POS en PLU du 03 mars 2020

Le Maire
Gérard LEDIG

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NEUFGRANGE.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser du présent règlement sont :

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

- Ua** : le centre ancien
- Ub** : les secteurs de bâti récent
- Uc** : le secteur lié à de l'activité
- Ud** : le secteur lié à de l'artisanat et du commerce de détail
- Ue** : le secteur d'équipements publics
- Ui** : le secteur lié au parc résidentiel de loisirs

La **zone à urbaniser AU** constituée par les secteurs suivants :

- IAU** : le secteur à urbaniser ;

II - LES ZONES AGRICOLES, et LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières du présent règlement sont :

la **zone agricole A**, et les secteurs **Aa** , agricoles inconstructibles

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

- Ni** : le secteur inondable
- NI** : le secteur lié aux loisirs
- Ns** : le secteur autorisant du stationnement

3. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**

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

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

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées

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

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées

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

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **6 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- **restauration**

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

- **commerce de gros,**

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

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

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **hébergement hôtelier et touristique,**

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

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

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 6 sous-destinations suivantes :

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

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

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

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

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,

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

- équipements sportifs,

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

- autres équipements recevant du public.

les 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.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les 4 sous-destinations suivantes :

Industrie,

les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt,

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

Bureau,

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

Centre de congrès et d'exposition.

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

4. LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un **lexique national de l'urbanisme** visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les définitions sont reprises ci-dessous.

4.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

4.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

4.3. Construction

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

4.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

4.5. Emprise au sol

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

4.6. Extension

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

4.7. Façade

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

4.8. Gabarit

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

4.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

4.10. Limites séparatives

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

4.11. Local accessoire

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

4.12. Voies ou emprises publiques

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

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

4.13. ZIOF : Zone d'implantation Obligatoire des Façades des constructions principales, cartographiée sur le règlement graphique

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

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

5.1 Les servitudes d'utilité publique

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

5.2 Emplacements réservés

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

5.3 Périmètres particuliers

Périmètre de préemption urbain

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

5.4 Application du règlement aux constructions existantes

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

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

5.5 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 règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5.6 Dérogations

En application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder de dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et de Maire ou du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5. 7 Disposition en U en AU

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

Pour rappel :

L'article R151-21

• Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières

contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.***

5.8 La prévention des risques

Le risque inondation

A l'heure actuelle, aucun document n'est disponible sur la commune concernant ce risque

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le ban communal de Neufgrange est concerné par un niveau faible de cet aléa.

L'aléa sismique

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

5.9 Continuités écologiques

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

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

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

5.10 Eléments de patrimoine à préserver

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La **zone urbanisée U** est constituée par les secteurs suivants :

Ua : le centre ancien

Ub : les secteurs de bâti récent

Uc : le secteur lié à de l'activité

Ud : le secteur lié à de l'artisanat et du commerce de détail

Ue : le secteur d'équipements publics

Ui : le secteur lié au parc résidentiel de loisirs

Chapître I : le secteur Ua

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

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1 La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

I.2. Dans la sous-destination 'industrie' : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont

2.2 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les éventuelles activités seront autorisées à condition

- d'être compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel de la zone et
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Sur les secteurs repérés au plan par le symbole ▲▲▲▲, le front bâti sera **maintenu ainsi que la mitoyenneté**.

Les constructions devront être édifiées **en harmonie avec les constructions voisines avec l'égout de toiture à plus ou moins un mètre de hauteur par rapport à l'égout de toiture d'une des maisons voisines**.

Sur les secteurs repérés au plan par le symbole ▲▲▲▲ dans le cas d'une démolition, sans reconstruction d'un bâtiment, un mur d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifié à l'alignement des constructions voisines existantes pour conserver le front bâti, des percements type "porches" sont autorisés.

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions principales devront être édifiées **dans la continuité des façades des constructions voisines ou à 5 mètres maximum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **10 mètres au faîtage**.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En application **de la délibération du Conseil Municipal instaurant l'application du permis de démolir**, le permis de démolir s'applique selon les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole ▲▲▲▲ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural
- sur les éléments repérés au plan ★ :
 - ils devront être conservés
 - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. **Les affouillements et exhaussements de sol seront limités à plus ou moins 0,50 mètres** par rapport au terrain naturel.

L'aspect extérieur des constructions devra être en harmonie avec les constructions voisines. Les matériaux brillants sont interdits.

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

Pour les bâtiments sur rue, **leur faîtage principal sera orienté parallèlement à l'axe de la voie**, excepté dans le cadre de la réhabilitation de constructions ayant déjà un pignon sur rue.

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent **l'aspect des tuiles**, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.
Les toitures existantes **en ardoises** pourront être refaites à l'identique.

Les toitures des annexes peuvent être mono-pan, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

Les volets battants existants seront maintenus, l'aspect bois sera privilégié.

Les volets roulants sont autorisés si le caisson n'est pas en saillie sur la façade sur rue.

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

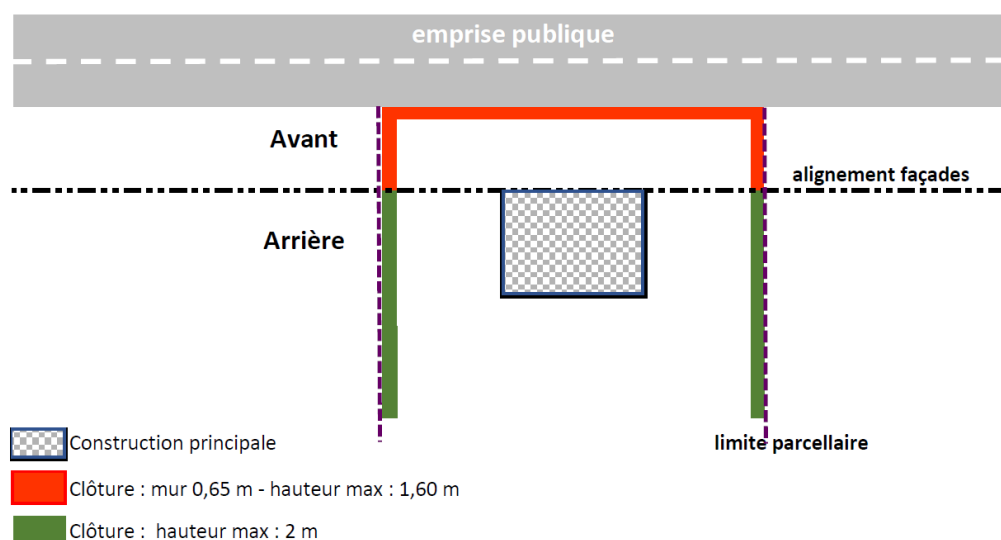
Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

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

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie et doublées ou non de haies vives, ne devront pas dépasser la hauteur de **1,6 mètres** hors tout.

La hauteur des clôtures en limite séparative à l'arrière de l'alignement de la façade est limitée à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.



II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle.

- pour les nouvelles **constructions à usage d'habitation**
- 2 emplacements minimum** par logement ;

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées domestiques et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les installations nouvelles de distributions électriques, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Chapître 2 : le secteur Ub

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

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1 La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

I.2. Dans la sous-destination 'industrie' : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire,

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les éventuelles activités seront autorisées à condition

- d'être compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel de la zone et
- , qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades sur rue des constructions principales devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum et 15 mètres maximum** de l'emprise des voies, sauf pour les chemins piétonniers où les constructions respecteront **un recul minimum de 1 mètre**.

La construction principale devra être implantée dans une profondeur maximale de 30 mètres.

Les constructions principales en 2ème ligne sont interdites de même celles susceptibles de générer un second front bâti.

Les annexes devront être implantées à l'arrière de la construction principale, seuls les garages et car-ports pourront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies, sauf pour les chemins piétonniers où ils respecteront un recul minimum de 1 mètre.

Les constructions principales devront être édifiées **en recul des limites séparatives** à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans être inférieure à 3 m en tout point du bâtiment.

Toutefois, l'implantation de la construction principale en limite séparative est autorisée

- si la construction principale sur la parcelle voisine est réalisée sur cette limite.
- ou si aucune construction n'est réalisée sur la parcelle voisine.

Les annexes devront s'implanter en recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **10 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.**

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En application **de la délibération du Conseil Municipal instaurant l'application du permis de démolir**, le permis de démolir s'applique selon les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sur les éléments repérés au plan ★ :

- ils devront être conservés
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. **Les affouillements et exhaussements de sol seront limités à plus ou moins 0,50 mètres** par rapport au terrain naturel.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune.

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

Les volets roulants sont autorisés si le caisson n'est pas en saillie sur la façade sur rue

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

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

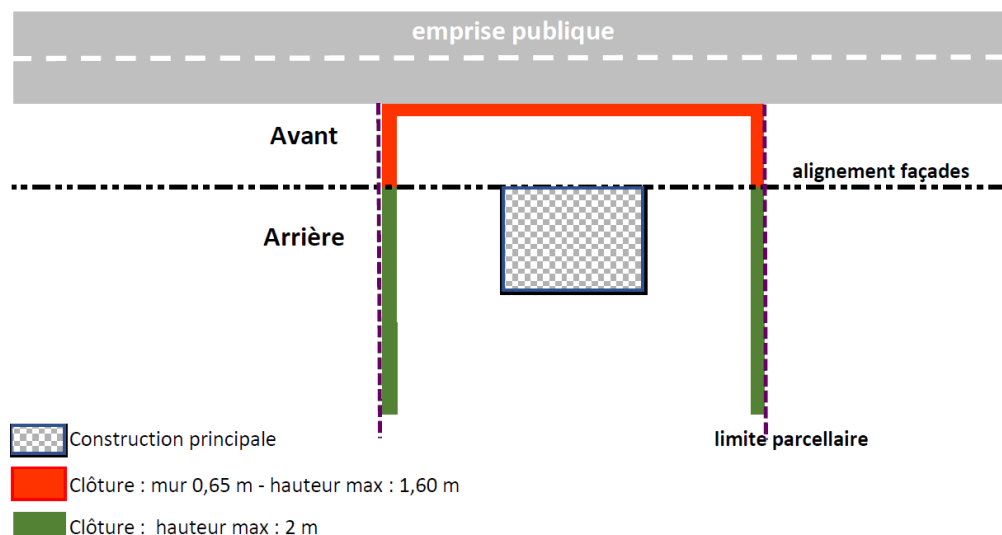
Les clôtures

La hauteur des clôtures en limite du domaine public et en limites séparatives à l'avant de l'alignement de la façade :

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

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie et doublées ou non de haies vives, ne devront pas dépasser la hauteur de **1,6 mètres** hors tout.

La hauteur des clôtures en limite séparative à l'arrière de l'alignement de la façade est limitée à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.



II.4 Stationnement :

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

- les constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée, **avec un minimum de 2 places par logement dont 1 place à l'extérieur de la construction en dehors de l'entrée de garage**

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation

2 emplacements jusqu'à 50m² de Surface de plancher et ensuite 1 emplacement par tranche de 50 m² de Surface de plancher

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **8 mètres d'emprise**.

Les voies nouvelles en impasse doivent être pourvues :

- d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 12 mètres minimum d'emprise en bout de voirie,
- sinon d'une aire de retournement en forme de "T" avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,

- Accès

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

Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier est fixé à 10 mètres.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

En cas de carence du réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les installations nouvelles de distributions électriques, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Chapître 3 : le secteur Uc

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

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les dépôts de matériaux et gravats sont interdits.

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont

2.1. La destination habitation à condition d'être liée et nécessaire à l'activité autorisée dans le secteur.

2.2. La destination commerce et activités de service

2.3. La destination équipements d'intérêt collectif et services publics

2.4 La destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Les éventuelles activités seront autorisées à condition

- d'être compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel de la zone et
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, pollutions...) et qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies et des chemins.

Les constructions principales devront être édifiées **en recul des limites séparatives** à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans être inférieure à 3 m en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale de toutes les constructions ne devra pas excéder **12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.**

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage **et** ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites et paysages

Les affouillements et exhaussements de sol seront **limités à plus ou moins 0,50 mètres** par rapport au terrain naturel.

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

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune.

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

II.4 Stationnement :

Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **8 mètres d'emprise.**

Les voies nouvelles en impasse doivent être pourvues :

- d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 12 mètres minimum d'emprise en bout de voirie,
- sinon d'une aire de retournement en forme de "T" avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,

- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les installations nouvelles de distributions électriques, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Chapître 4 : le secteur Ud

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

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1. La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** »

I.2. La destination de construction « **habitation** »

I.3. La sous-destination "**commerce de gros**",

I.4. Dans la sous-destination "**industrie**" : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, de la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

I.5. La sous-destination "**entrepôts**".

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1 Dans la sous-destination "**industrie**" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

2.2 Dans la sous-destination "**artisanat et commerce de détail**" : les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services à condition que la surface de vente n'excède pas 100 m² de surface de plancher par construction.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage et ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites et paysages

Les affouillements et exhaussements de sol seront **limités à plus ou moins 0,50 mètres** par rapport au terrain naturel.

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine en annexe du PLU.

II.4 Stationnement :

Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

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

- Accès

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

Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier est fixé à 10 mètres.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les installations nouvelles de distributions électriques, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Chapître 5 : le secteur Ue

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

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1. La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** »

I.2. La sous-destination "**commerce de gros**",

I.3. Dans la sous-destination "**industrie**" : les constructions destinées à l'**activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire**, de la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

I.4. La sous-destination "**entrepôts**".

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1 Dans la sous-destination "**industrie**" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

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

Les constructions principales devront être édifiées **en recul des limites séparatives** à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans être inférieure à 3 m en tout point du bâtiment.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage et ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites et paysages

Les affouillements et exhaussements de sol seront **limités à plus ou moins 0,50 mètres** par rapport au terrain naturel.

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

II.4 Stationnement :

Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

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

- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les installations nouvelles de distributions électriques, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Chapître 6 : le secteur UI

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

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1 La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** »

I.2 La destination de construction « **commerce de gros** »,

I.3. Dans la sous-destination "industrie" : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Les éventuelles activités seront autorisées à condition

- d'être compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel de la zone et
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Les façades des constructions devront être édifiées **en recul de 1 mètre minimum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers et à 10 m par rapport à l'emprise de la RD 919

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

La hauteur maximale de toutes les constructions ne devra pas excéder **7 mètres au faîtage. Les toitures terrasses sont interdites.**

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage **et** ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites et paysages

Les affouillements et exhaussements de sol liés à des constructions autorisées dans la zone seront limités à **plus ou moins 0,50 mètres** par rapport au terrain naturel.

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

II.4 Stationnement :

Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **5 mètres d'emprise.**

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

- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

En cas de carence du réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les installations nouvelles de distributions électriques, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées en souterrain

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

La zone IAU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

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

I. Les occupations et utilisations du sol interdites sont

I.1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

I.2. La sous-destination "commerce de gros",

I.3. Dans la sous-destination "industrie" : les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire,

I.4 La sous-destination "entrepôts",

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont

2.1 Dans la sous-destination "industrie" : les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

2. Conditions d'urbanisation de la zone

- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Il est nécessaire que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Les façades sur rue des constructions principales devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers où les constructions respecteront un recul minimum de 1 mètre.

Les annexes devront être implantées à l'arrière de la construction principale, seuls les garages et car-ports pourront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de

l'alignement des voies, sauf pour les chemins piétonniers où ils respecteront un recul minimum de 1 mètre.

Les constructions principales et les annexes devront être édifiées **en limite ou en recul des limites séparatives** à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans être inférieure à 3 m en tout point du bâtiment.

Seules les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur au faîtage pourront être édifiées **en limite ou** avec un **recul minimum de 1 mètre** des limites séparatives de l'unité foncière et avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux chemins piétons.

La hauteur maximale de toutes les constructions principales ne devra pas excéder **9 mètres au faîtage ou 6,5 mètres à l'acrotère**.

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'implantation des nouvelles constructions ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites et paysages

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**. Les places de stationnement non imperméabilisées peuvent être comptabilisées dans ce %.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine consultable en mairie.

Les clôtures

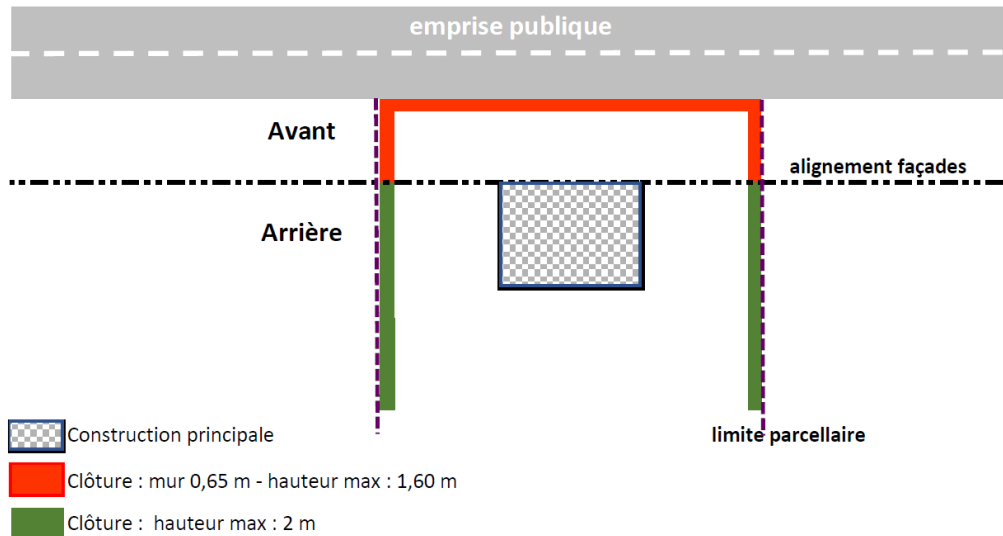
La hauteur des clôtures en limite du domaine public et en limites séparatives à l'avant de l'alignement de la façade : (schéma page suivante)

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

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie et doublées ou non de haies vives, ne devront pas dépasser la hauteur de **1,6 mètres** hors tout.

La hauteur des clôtures en limites séparatives à l'arrière de l'alignement de la façade est limitée à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs proches de la forêt, il est conseillé de permettre le passage de la petite faune.



II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle.

- constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée
avec un minimum de 2 places par logement dont 1 place à l'extérieur de la construction en dehors de l'entrée de garage

Pour les travaux conduisant à la création de logements, il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement touristique, de bureaux relevant des secteurs secondaires et tertiaires et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation

2 emplacements jusqu'à 50m² de Surface de plancher et ensuite 1 emplacement par tranche de 50 m² de Surface de plancher

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. **Et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Les voies primaires nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **8 mètres** d'emprise. Les voies secondaires doivent avoir au moins **5,50 mètres** d'emprise

Les voies nouvelles en impasse doivent être pourvues :

- d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 12 mètres minimum d'emprise en bout de voirie,
- sinon d'une aire de retournement en forme de "T" avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,

- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

- Assainissement

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

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions. Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les installations nouvelles de distributions électriques, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées en souterrain

TITRE 4:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone agricole : A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

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

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

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur, calculées par rapport à la limite des zones constructibles
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**
- **Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- **Les extensions des constructions d'habitation** non liées à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- **les annexes des constructions à usage d'habitation** non liées à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faitage. Les piscines, margelles comprises, sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² de surface et d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur

En zone Aa : toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et chemins, et des routes départementales hors agglomération ;
- à moins de 10 m des berges des cours d'eau et des bords d'étangs

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

Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum de la lisière de la forêt.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **9 mètres au faîtage** et **6,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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

Les affouillements et exhaussements de sol seront **limités à plus ou moins 0,50 mètres** par rapport au terrain naturel.

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

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

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'une intégration paysagère destinée à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

II.4 Stationnement :

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

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

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

- Accès

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

Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier est fixé à 10 mètres.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les conditions fixées par le Règlement Sanitaire Départemental.

- Assainissement

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

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

Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les installations nouvelles de distributions électriques, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

La zone naturelle : N

et les secteurs :

Ni : secteur inondable

NI: secteur destiné aux loisirs

Ns : secteur permettant du stationnement non imperméabilisé

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

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

DANS LA ZONE N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, excepté au droit de l'ENS des prairies de Neufgrange.

Pour la zone N couvrant l'ENS, identifié par le SDAGE Rhin-Meuse en tant que zone humide remarquable, sauf à ne pas remplir les critères de définition réglementaire des zones humides, les constructions, les affouillements et exhaussements de sols, les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol et des dépôts sauvages qui seraient contraires à la préservation des zones humides sont interdits. Ces prescriptions ne sont pas applicables aux aménagements et constructions majeurs d'intérêt général si par ailleurs aucune alternative n'est techniquement possible ou économiquement supportable.

DANS LE SECTEUR Ni : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

DANS LE SECTEUR Ns, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté le stationnement non imperméabilisé.

DANS LE SECTEUR NI, on interdit tout excepté :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,
- les **constructions, installations, ouvrages et équipements liés aux sports et aux loisirs**


- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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

II.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

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

II.3 Stationnement :

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

Section III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

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

- Accès

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

Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier est fixé à 10 mètres.

III.2 Desserte par les réseaux :

- Eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Assainissement

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.