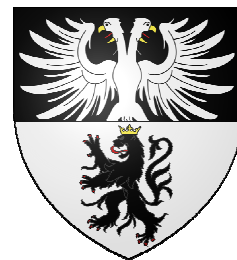


PLAN LOCAL D'URBANISME



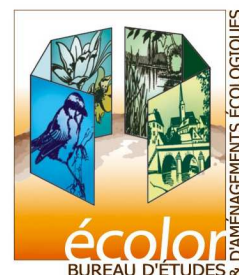
COMMUNE DE SILTZHEIM



D - REGLEMENT ECRIT

Document conforme à la DCM du 20 novembre 2023 portant
approbation de la révision du PLU

Le Maire
Sébastien SCHMITT



SOMMAIRE

Pages

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3. Division du territoire en zones	6
Article 4. Lexique	7
Article 5. Liste des occupations et utilisations du sol	9

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U	12
Dispositions applicables à la zone Ux	21

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone IAU	26
--	----

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A	33
--------------------------------------	----

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N	39
--------------------------------------	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SILTZHEIM délimité sur les plans de règlement graphique.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE 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.

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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 sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Disposition en U en AU

Il ne sera pas fait application du 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.**

2.8 La prévention des risques

Le risque inondation

Le plan de Prévention des Risques inondation de la Sarre concerne la commune.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le ban communal de Siltzheim est concerné par un niveau faible et modéré de cet aléa.

L'aléa sismique

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

2.9 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.

2.10 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.

2.11 Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de l'endroit où elles tombent.

Pour limiter les rejets d'eaux pluviales, il est préconisé de limiter les surfaces imperméabilisées et de réutiliser les eaux pluviales (arrosages...).

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée, à minima, pour les petites pluies inférieures à 10 mm/jour, via des noues, fossés, drains, puits d'infiltration...

Lorsque l'infiltration n'est pas possible ou limitée et pour les plus fortes pluies, une rétention des eaux pluviales doit être mise en place avant rejet pour tous les nouveaux aménagements, constructions ou extensions, elle peut prendre la forme d'une cuve, chaussée drainante, noue, mare, toiture végétalisée...

Les dispositions de rétention sont moins contraignantes en zone Ua et Ue compte-tenu de l'habitat en bande.

Dans les autres zones, la gestion des eaux pluviales est imposée à partir de la création d'une nouvelle surface imperméabilisée supérieure ou égale à 25 m² et la rétention à créer devra tenir compte de l'ensemble des surfaces imperméabilisées de la parcelle.

Le rejet s'effectue préférentiellement dans le milieu hydraulique superficiel (fossé, cours d'eau...) après autorisation du gestionnaire, le cas échéant.

Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou unitaire n'est envisagé que dans le cas où l'infiltration et/ou le rejet dans le milieu hydraulique superficiel sont impossibles techniquement ou économiquement.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pluvial ou unitaire fait l'objet d'une demande préalable auprès du service d'assainissement qui autorise le déversement au cas par cas de tout ou partie des eaux pluviales.

Certains projets sont soumis à l'avis ou l'autorisation de la Police de l'Eau qui peut imposer des dispositions plus contraignantes.

Annexe pour le calcul de la surface imperméabilisée

S : surface du projet d'aménagement, de construction ou d'extension

Type de surface Si	Coefficient d'imperméabilité Ci
Toiture	0,95
Voirie en béton, enrobés, pavés non drainants	0,90
Terrasse imperméable	0,95
Pavés drainants, chaussée drainante...	0,05
Toiture gravillonnée	0,8
Toiture végétalisée	0,2
Espaces verts	0
Voirie semi-perméable (pavés à joints larges, stabilisé, gravillonnage...)	0,6

Surface imperméabilisée = somme (Si x Ci)

Avec somme des Si = S

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

LA ZONE U

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

LES ZONES Ux

Il s'agit de zones réservées essentiellement aux activités économiques.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

LA ZONE I AU

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

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

ARTICLE 4 - LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exerce les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier.

Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport

Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

ARTICLE 5 – 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I

LA ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres urbains de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs :

Ua correspondant au centre ancien de Siltzheim. Il est caractérisé par une forte densité avec une urbanisation continue.

Ub correspondant aux extensions de la commune constituées d'un bâti varié.

Ue réservé aux équipements publics et collectifs.

La zone U est concernée par :

- le passage d'une canalisation de gaz et d'un pipeline.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.
- Les travaux touchant la façade sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE U1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ua et Ub les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière », sauf dans les cas visés à l'article U2)
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
 - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
 - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article U2),
 - . La sous destination de construction « d'entrepôt »
 - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ue, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- La destination de constructions « de commerce et activité de service »,
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
 - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
 - . La sous destination de constructions « industrie »
 - . La sous destination de construction « d'entrepôt »
 - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE U2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone U**, les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- **Dans le secteur Ub**, dans la destination de constructions « exploitation agricole », les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'opposabilité du PLU.
- **Dans le secteur Ue**, les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'équipement public.

- Dans les secteurs Ua et Ub,

. Dans la destination « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,

- **la sous destination « industrie »** : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.I.I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a. Dans tous les secteurs U

. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Cas des cours des cours d'eau et fossés

. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

b. Dans le secteur Ua, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

c. Dans le secteur Ub

Dispositions générales

Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

Cas des parcelles ayant des constructions voisines

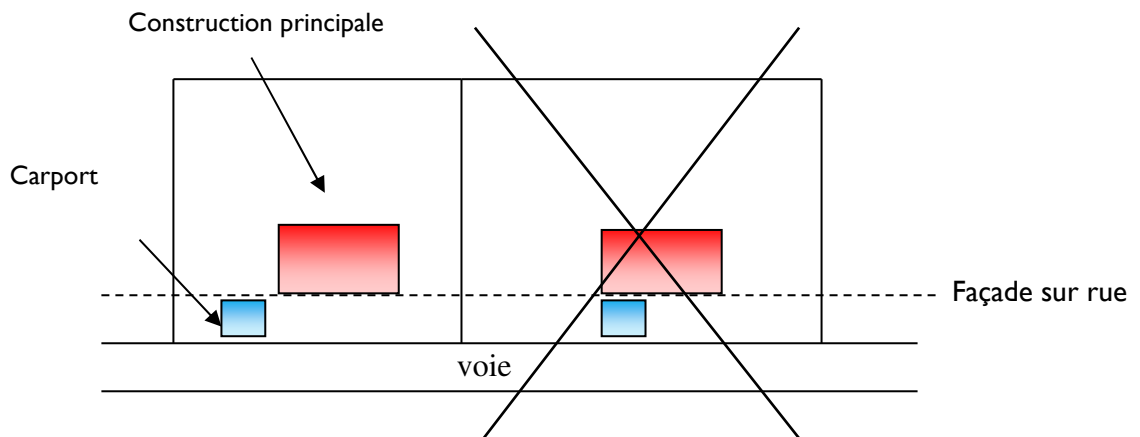
La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Cas des parcelles n'ayant pas de constructions voisines ou seulement d'un côté

La façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul minimum de 5 mètres et maximum de 20 m de l'emprise** des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

Cas des annexes

Les annexes ne pourront s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale excepté pour le carport qui est autorisé à l'avant de la façade sur rue de la construction, uniquement dans la bande formée entre la façade sur limite séparative de la construction principale et la limite séparative.



d. Dans le secteur Ue, la façade sur rue des constructions ne doit pas être édifiée à **moins de 5 mètres** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers. Les autres constructions devront s'implanter en recul de l'alignement des façades.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Le secteur Ue n'est pas soumis à prescription

Dans tous les secteurs

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

Dans le secteur Ua

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement (limite entre domaine public et parcelle privée), la façade sur rue des constructions sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (excepté pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 20 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à 2m.

Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait minimal, par rapport aux limites séparatives, égal à 2 mètres.

Dans le secteur Ub

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes :

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

II.1.3. Hauteur maximale

Le secteur Ue n'est pas soumis à prescription

Dans tous les secteurs :

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

Dans le secteur Ua :

Dans le cas des constructions principales implantées en ordre continu, le niveau de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel, devra se situer dans la bande formée par les égouts de toiture (ou sommet des acrotères) des constructions voisines les plus proches, avec une tolérance de + ou – 0,50 mètre.

Dans le cas des constructions principales implantées en ordre discontinu, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Pour les extensions des constructions principales et les annexes accolées à la construction principale, le niveau de l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) ne doit pas dépasser en hauteur le niveau de l'égout de toiture (ou du sommet de l'acrotère) de la construction principale.

Pour les constructions annexes isolées, la hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres à l'égout de toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Ub

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faitage
- 6 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions annexes isolées ou accolées à la construction principale, la hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres à l'égout de toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les extensions des bâtiments agricoles, la hauteur maximale hors tout ne doit pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans le secteur Ua

Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans avec le faitage parallèle à la rue.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.

Dans le secteur Ub

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Pour les coloris de façade : le blanc et les couleurs vives sont interdits

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- Pour les éléments de patrimoine repérés au plan ★ :

- la démolition, la destruction de tout élément du patrimoine repéré au plan est interdite,
- 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,

Clôtures

En secteur Ue, pas de prescription

En secteur Ua

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,20 mètre en bordure du domaine public sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels ou de porches d'entrée.
- 1,20 mètre en limite séparative, sur leur portion située entre le domaine public et la façade sur rue de la construction.
- 2 mètres en limite séparative, sur leur portion située à l'arrière de la façade sur rue de la construction

En secteur Ub

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètres en bordure du domaine public
- 2 mètres en limite séparative

ARTICLE U5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

ARTICLE U6 – 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 ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

En secteur Ua

- **constructions à usage de logement**

Une place de stationnement minimum jusqu'à 50m² de surface de plancher et 2 places de stationnement minimum pour des logements de plus de 50m² de surface de plancher.

- **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

En secteur Ub

- **constructions à usage de logement**
2 emplacements extérieurs minimum par logement

- **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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

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

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

ARTICLE U 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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.

- Gestion des eaux pluviales

Dans les secteurs Ua et Ue

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 100 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² nouvellement imperméabilisés. Le débit de fuite est de 2 l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3 l/s.

Dans le secteur Ub

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m³. Le débit de fuite est de 2 l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3 l/s.

CHAPITRE II LA ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

La zone Ux est concernée par :

- le passage d'une canalisation de gaz.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Ux1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ux les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- Dans la destination de construction « habitation » la sous-destination « hébergement » et la sous destination « logement » »

ARTICLE Ux2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non renseigné

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ux3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. **Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue de la construction projetée devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

II.1.3. Hauteur maximale

. Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout

ARTICLE Ux4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

. Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

. Pour les coloris de façade : le blanc et les couleurs vives sont interdits

. Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

ARTICLE Ux5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

ARTICLE Ux6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ux7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

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

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

ARTICLE Ux8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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

Les eaux usées domestiques seront raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il dessert la parcelle.

Les eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de leur acceptabilité technique.

Les eaux usées non domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement sous réserve de leur acceptabilité technique et après autorisation sous la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour tous les aménagements, constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m³. Le débit de fuite est de 2 l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3 l/s.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

LA ZONE IAU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...), et aux équipements collectifs.

La zone IAU est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE IAU1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
 - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
 - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article U2),
 - . La sous destination de construction « d'entrepôt »
 - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE 1AU2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve que le seuil du rez-de-chaussée de la construction se situe à plus ou moins 1,5 m du terrain naturel
- **la sous destination « industrie »** : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,
- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,
- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.I.I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

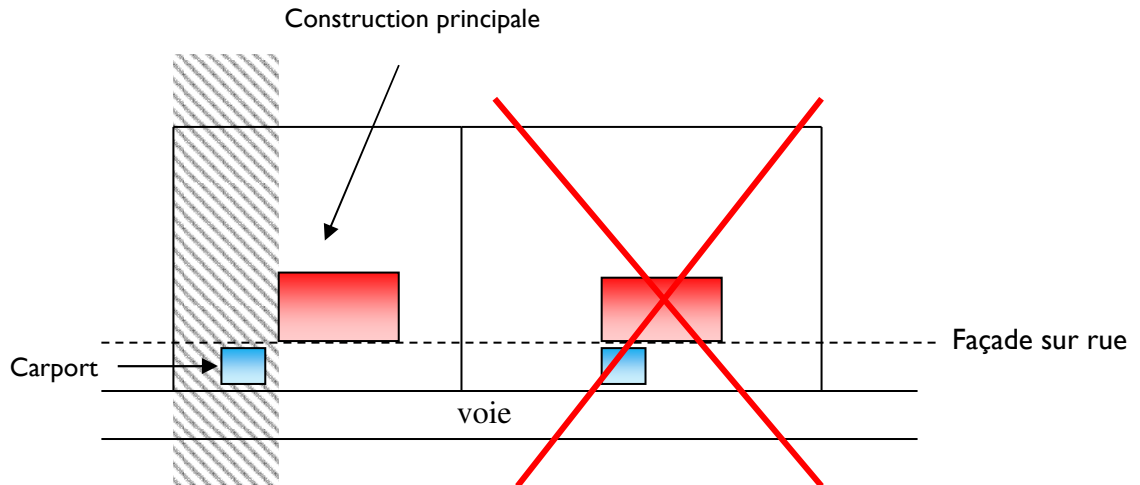
. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. **Si aucune indication n'apparaît sur le plan de règlement graphique**, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers.

Cas des annexes

Les annexes ne pourront s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale excepté pour le carport qui est autorisé à l'avant de la façade sur rue de la construction, uniquement dans la bande formée entre la façade sur limite séparative de la construction principale et la limite séparative



II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes :

A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

II.1.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faitage
- 6 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions annexes isolées ou accolées à la construction principale, la hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres à l'égout de toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.

ARTICLE IAU4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Pour les coloris de façade : le blanc et les couleurs vives sont interdits

Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètres en bordure du domaine public
- 2 mètres en limite séparative

ARTICLE IAU5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

ARTICLE IAU6 – 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 ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

- constructions à usage de logement

2 emplacements extérieurs minimum par logement

- **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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE IAU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

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

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

ARTICLE IAU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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.

- Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est imposée pour tous les aménagements, constructions ou extensions y compris pour les surfaces destinées à la voirie et autres aménagements partagés.

Si l'infiltration est impossible, une rétention est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m³. Le débit de fuite est de 2 l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3 l/s. Dans le cadre d'un aménagement, la surface imperméabilisée retenue pour le calcul correspond à un minimum 50% de la surface du projet sauf justificatif démontrant que la surface imperméabilisée à terme sera inférieure.

Si le projet est soumis à un dossier Loi sur l'Eau, des contraintes supplémentaires peuvent s'imposer.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone comporte un secteur Aa où aucune construction n'est autorisée, hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs

La zone A est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans le secteur Aa, toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone A (hormis le secteur Aa), 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.

- 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 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

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
- à moins de 30 mètres des forêts
- à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. 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.

II.1.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 10 mètres au faitage ou 6 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....

La hauteur maximale, hors tout, des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

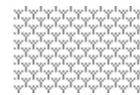
Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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.



ARTICLE A6 – 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 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 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

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

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

ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif dessert la parcelle, le branchement des eaux usées domestiques est obligatoire.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour tous les aménagements, constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m³. Le débit de fuite est de 2 l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3 l/s.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur spécifique :

Ne : secteur d'implantation du lavoir

La zone N est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- un risque d'inondation, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Inondations » de la vallée de la Sarre. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.
- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE NI – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2

ARTICLE N2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LE SECTEUR N : on interdit tout exceptées :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, 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 extensions des constructions d'habitation**, autorisées dans la zone, existantes à la date d'opposabilité du PLU, seront 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**, existantes à la date d'opposabilité du PLU, seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 30 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faîtage.
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve de préserver les zones humides.

DANS LE SECTEUR Ne : on interdit tout exceptées :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, 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 extensions des bâtiments existants, ne dépassant pas la hauteur de la construction principale, dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.I.I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
- à moins de 30 mètres des forêts
- à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et

- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux routes départementales

- Les constructions à usage d'habitation devront avoir un recul minimum de 25m par rapport l'axe des routes départementales,
- Les autres constructions devront avoir un recul minimum de 20m par rapport l'axe des routes départementales,

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

II.1.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 10 mètres au faitage ou 6 mètres à l'acrotère.

ARTICLE N4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

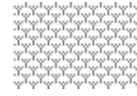
Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) ou par ★ 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.



ARTICLE N6 – 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 ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-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

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

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

ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif dessert la parcelle, le branchement des eaux usées domestiques est obligatoire.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour tous les aménagements, constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m².

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m³. Le débit de fuite est de 2 l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3 l/s.