

Département de la Meurthe-et-Moselle
Communauté de Communes Terres Toulaises

COMMUNE DE DOMEVRE-EN-HAYE

Plan Local d'Urbanisme

05 – Règlement

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	25/03/2015
Arrêt du projet de PLU	DCM	28/09/2017
Enquête publique	AM	
Approbation de la révision générale du PLU	DCM	

DOCUMENT POUR APPROBATION

Date de référence : septembre 2018



1 rue du Four
54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54

REGLEMENT DU P.L.U.

Pages

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALESp 3

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Division du territoire en zones
- Article 3. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation
- Article 4. Adaptations mineures
- Article .5. Modalités de consultation du service régional de l'archéologie

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p 6

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

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... p 19

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

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... p 28

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE..... p 34

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES..... p 40



I- DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DOMEVRE EN HAYE délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 et le plan de zonage à l'échelle de 1/2000, par tirets entrecoupé de croix.

ARTICLE 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.

Les **zones urbaines U** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
la **zone à urbaniser 1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
la **zone à urbaniser 2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
la **zone agricole A**, comprenant un secteur de zone Aa, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ; ainsi qu'un secteur Ab.
la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs Nj, Nf, Np, Ne, Na et Nv

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX BATIMENTS D'HABITATION

Article R*111-3 Modifié par DÉCRET n°2014-1342 du 6 novembre 2014 - art. 1

« Tout logement doit :

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette mentionnée au b ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



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

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

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

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

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

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

2. Quel que soit leur surface :

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

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

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



II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE U – sous-secteurs Ua, Ub et Uaj

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

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Seront soumis à déclaration préalable, les déplacements et modifications concernant :
 - les éléments paysagers repérés au plan comme « *Éléments Remarquables Paysagers* »
 - les éléments patrimoniaux repérés au plan comme « *Éléments Remarquables Patrimoniaux* »

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole sauf cas visés à l'article UA 2
 - aux forestières
 - à la fonction d'entrepôt
- 1.2 Camping, stationnement de caravanes et camping-car :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
 - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article UA 2
- 1.5 Les installations classées soumises à autorisation
- 1.6 Les démolitions sont interdites pour les « éléments remarquables architecturaux » identifiés au plan de zonage.

Dans le secteur Uaj

- 1.7 Dans la zone Uaj, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2.



ARTICLE U 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.2 Les constructions destinées à l'exploitation agricole à conditions qu'il s'agisse de :
- de bâtiment agricole à usage familial
 - l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U

Dans le secteur Uaj

- 2.3 Dans la zone Uaj, sont autorisées toutes les constructions et installations ainsi que les ouvrages techniques sous condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 2.4 Dans la zone Uaj, sont autorisées les garages sous conditions d'être au sein de la même emprise foncière que l'habitation et d'être limité à 35 m² par unité foncière.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 :

ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
 - En cas de projet groupé, l'accès à chaque construction doit pouvoir être possible
- 3.2.2 Les accès des riverains sur la RD 907 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE U 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.



4.2.1 Eaux usées

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

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

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.2 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- 6.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

Dans le secteur Ua :

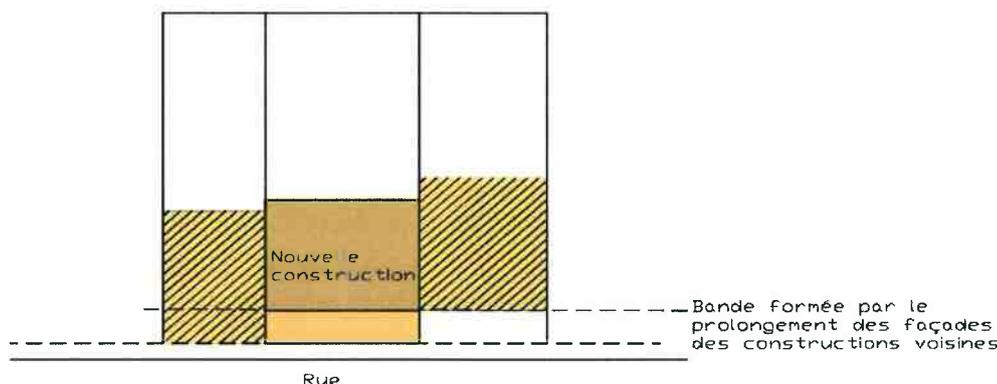
La façade principale sera implantée :

- à l'existant,
- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme façade principale, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

COMMUNE DE DOMEVRE EN HAYE



- 6.4 Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.
- 6.5 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

Dans le secteur Ub :

- 6.6 La façade sur rue de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement.
- 6.7 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

ARTICLE U 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul.
- 7.2 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

Dans le secteur Ua :

- 7.3 La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.
- 7.4 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée sous réserve que la distance minimale entre la limite séparative et le bâtiment soit de 3 mètres sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
- Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.
- 7.5 Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :
- soit en limite séparative,



COMMUNE DE DOMEVRE EN HAYE

- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

Dans le secteur Ub :

7.6 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

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

Pas de prescription.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
- 10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 10.3 La hauteur hors tout de toute dépendance isolée, (garages, abris de jardins...) ne devra pas excéder 3,5m, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.
- 10.4 La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres à la faîtière.

Dans le secteur Ua :

- 10.5 On s'alignera à la hauteur des égouts de toiture voisins.
- 10.6 Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
- a) à l'existant.
 - b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
 - c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
 - d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.
- 10.7 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres à la faîtière.



- 10.8 Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue. Voir avec service instructeur
- 10.9 Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure à 8 mètres. aux constructions édifiées en façade.

Dans le secteur Ub :

- 10.10 La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 8,50 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

**ARTICLE U 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

- 11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.2 Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification de tout élément patrimonial est soumise à déclaration préalable

11.3 Dessin général des façades

Dans le secteur Ua :

11.3.1 Les portes de garages ou charretières qu'elles soient voûtées ou droites, seront conservées ou incorporées dans le cadre d'une importante restructuration de la façade.

Il en est de même pour leur encadrement en pierre de taille ou les poutres de linteau en bois, œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural.

11.3.2 Les encadrements en pierre de taille ou les poutres de linteau en bois des portes et fenêtres existantes seront conservées ou incorporées dans le cadre d'une importante restructuration de la façade

11.3.3 Ces façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison lorraine. Ainsi, les fenêtres seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc...

11.3.4. Les balcons sont interdits en façade avant.

11.3.5. Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions, sauf pour assurer un recul au niveau de l'entrée.



11.4 Toitures et volumes

Dans le secteur Ua :

11.4.1 Pour les bâtiments sur rue, le faîtage est placé parallèlement à la rue.

11.4.2 La toiture sera à deux pans. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre côté).

11.4.3 Les angles de rues et les extrémités de bande des toitures pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.

11.4.4 Les saillies en toitures sont interdites **uniquement côté rue**

11.4.5 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle

11.4.6 La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Dans le secteur Ub :

11.4.7. La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.

11.5 Enduit et coloration de façade

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

11.5.2 Les enduits devront être choisis dans une gamme de tons pierre, sable, ocre ou beige.

11.5.3 Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.6 Huisseries

Dans le secteur Ua :

11.6.1 En façade avant, tout élément en saillie tel que des huisseries, volets roulants... sont interdits. Les volets battants lorsqu'ils existent seront conservés.

11.7 Clôtures

Dans le secteur Ub :

11.7.1 Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) associé le cas échéant à une haie végétale dont la hauteur totale sera limitée à 2 mètres.

11.8 Installations liées à l'énergie solaire, paraboles et climatiseurs

11.8.1 Dans le cas d'installations liées à l'énergie solaire implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.8.2 Les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulés



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

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

**ARTICLE U 12 :
STATIONNEMENT**

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

Habitation : 1 emplacement pour 70 m² en réalisant au moins 2 places de stationnement par logement.

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

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

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

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface pourra être aménagée en surface perméable.

13.1 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées

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

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

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

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



ZONE UE

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.

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

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Seront soumis à déclaration préalable, les déplacements et modifications concernant :
 - les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers »
 - les éléments patrimoniaux repérés au plan comme « Eléments Remarquables Patrimoniaux »

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article N 2.

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

- 2.1 Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont nécessaires au service public exercé et présentent un lien de connexité avec celui-ci :
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux, d'artisanat, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de stationnement.
 - Les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tel que pylône...
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôts commerciaux.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux activités de réparation ou de maintenance des matériels utilisés par le service public.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail.
- 2.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
- soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
 - soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- 2.3 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.



SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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



**ARTICLE UE 5 :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

- 7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
- soit en limite séparative,
 - soit en recul de cette limite séparative.

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

Pas de prescription

**ARTICLE UE 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription dans le présent document

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

Pas de prescription

**ARTICLE UE 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.1 Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification de tout élément patrimonial est soumise à déclaration préalable

**ARTICLE UE 12 :
STATIONNEMENT**

- 12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UE 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**



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

ARTICLE UE 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UE 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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



III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE 1 AU

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

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'entrepôt sauf cas visés à l'article 2
 - à l'exploitation agricole
 - à de nouvelles exploitations agricoles et forestières
- 1.2 Camping, stationnement de caravanes et camping-car :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- 1.5 Les installations classées soumises à autorisation

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

- 2.1 L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
 - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

- 2.2 Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 2 unités non visibles de la voirie seront autorisés à condition de ne pas être visible depuis la voie publique ou depuis les parcelles voisines. Un dispositif végétal devra être planté pour protéger de la visibilité.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

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

3.2 Accès

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

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

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Le zonage d'assainissement collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

4.2.1 Eaux usées

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

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

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

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

4.3.1 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 :

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale devra être implantée à 5 mètres minimum et à 10 mètres maximum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Recommandations pour l'implantation des constructions

Lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 5 mètres de recul.

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

6.2 Les autres constructions ne pourront être implantées dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer à l'exception des structures légères comme les pergolas, auvent ou « car-port » qui sont autorisées en limite du domaine public, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3m.

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

6.4 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

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

ARTICLE 1 AU 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées.

7.2 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...). Cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

Recommandations pour l'implantation des constructions

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

Un recul de 4 mètres est préconisé pour maintenir des possibilités futures d'extension de la construction et pour préserver un accès vers l'arrière du terrain.

Une attention particulière devra être portée à l'implantation de la construction pour éviter de porter ombre au voisin



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

Pas de prescription.

**ARTICLE 1 AU 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 1 AU 10 :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Hauteurs maximales

10.1.1 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 mètres au faîtage toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...).

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.1.2 La hauteur maximale des annexes isolées hors tout est de 3,5 mètres.

10.2 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1 AU 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales

Rappel : (aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

11.1 Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Toitures et volumes

11.2.1 La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.

11.3 Enduit et coloration de façade

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

11.3.2 Les enduits devront être choisis dans une gamme de tons pierre, sable, ocre ou beige.

11.3.3 Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.4 Clôtures.



- 11.4.1 Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) associé le cas échéant à une haie végétale dont la hauteur totale sera limitée à 2 mètres.

11.5 Installations liées à l'énergie solaire, paraboles et climatiseurs

11.5.1 Dans le cas d'installations liées à l'énergie solaire implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.5.2 Les paraboles et climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique, ou dissimulées

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :
- Habitation : 1 emplacement pour 70 m² en réalisant au moins 2 places de stationnement par logement.
- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

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

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

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

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface pourra être aménagée en surface perméable.

- 13.1 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées

ARTICLE 1 AU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 1 AU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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



ZONE 2AU

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

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

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1 Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué
Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

4.2.1 Eaux usées

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif



COMMUNE DE DOMEVRE EN HAYE

conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

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

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

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.3 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à



4 mètres.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription dans le présent document

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

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

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

**ARTICLE 2AU 12 :
STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

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

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

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



IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

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

La commune de Domèvre-en-Haye est traversée par un réseau d'oléoducs appartenant à l'Etat et exploité par TRAPIL. Toute construction devra respecter les distances relatives aux zones d'effet des phénomènes dangereux retenus pour cette canalisation représentant des risques technologiques liées aux matières dangereuses.

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

Rappel

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Seront soumis à déclaration préalable, les déplacements et modifications concernant :
 - les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers »
 - les éléments patrimoniaux repérés au plan comme « Eléments Remarquables Patrimoniaux »

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'article 2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Aa

- 1.3 En secteur Aa, toute construction nouvelle sauf celles nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de services publics

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

Dans la zone A, excepté dans le secteur Aa

- 2.1- Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :
 - 2.1.1 Les constructions et installations seront nécessaires à l'exploitation agricole
 - 2.1.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
 - 2.1.3 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation concernée.
 - 2.1.4 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux infrastructures de transport ou collectives, ou aux fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

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

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

3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

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

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

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

4.2.2 Eaux usées agricoles

Les Eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.3 Eaux pluviales

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

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

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

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

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE A 5 :

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de :

- 21 mètres par rapport à l'axe des RD
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

ARTICLE A 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera

- soit en limite séparative,
- soit à 5 mètres minimum de cette limite séparative.

7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

ARTICLE A 8 :

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

Pas de prescription.



**ARTICLE A 9 :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

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

- 10.1 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à **8,5 mètres** au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 La hauteur maximale hors-tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres.
- 10.3 Pour les constructions annexes non accolées de l'habitation (abris de jardins, abris à bois ou garages, ...), la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
- 10.4 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants non agricoles dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.5 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

Pour le secteur Ab

- 10.6 La hauteur maximale hors-tout des constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 9 mètres.

**ARTICLE A 11 :
ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement

L'utilisation de matériaux naturels (bois, aspect terre cuite,...) est préconisée.

L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié

- 11.1 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- 11.2 Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification de tout élément patrimonial est soumise à déclaration préalable

**ARTICLE A 12 :
STATIONNEMENT**

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

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



COMMUNE DE DOMEVRE EN HAYE

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.
- 13.3 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales).

ARTICLE A 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.



V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

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

La commune de Domèvre-en-Haye est traversée par un réseau d'oléoducs appartenant à l'Etat et exploité par TRAPIL. Toute construction devra respecter les distances relatives aux zones d'effet des phénomènes dangereux retenus pour cette canalisation représentant des risques technologiques liées aux matières dangereuses.

Cette zone est concernée ou impactée par la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Rappel

- Seront soumis à déclaration préalable, les déplacements et modifications concernant :
 - les éléments paysagers repérés au plan comme « *Eléments Remarquables Paysagers* »
 - les éléments patrimoniaux repérés au plan comme « *Eléments Remarquables Patrimoniaux* »

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article 2
- 1.2 Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

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

Sont admis sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N y compris Nf, Np, Na, Nj, Nv et Ne

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.

Pour le secteur Na

- 2.3 En secteur Na, les constructions, extensions et installations seront autorisées si elles sont liées au fonctionnement de la zone (camping).

Pour le secteur Nj

- 2.4 En secteur Nj, les dépendances, les abris de jardins, annexes à l'habitation seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 30m² d'emprise au sol par unité foncière

Pour le secteur Nv



- 2.5 En secteur Nv, les cabanons d'entretien des vergers seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 12m² d'emprise au sol par unité foncière

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

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

3.2 Accès

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

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

3.2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

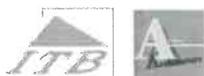
Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

4.2.1 Eaux usées

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

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



COMMUNE DE DOMEVRE EN HAYE

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans l'ensemble de la zone N y compris Nf, Np, Na, Nj, Nv et Ne

- 6.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.3 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Dans l'ensemble de la zone N y compris Nf, Np, Na, Ne hors Nv et Nj

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

Pour les secteurs Nv et Nj

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

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

- 7.1 La construction sera



- soit en limite séparative,
- soit à 1 mètre minimum de cette limite séparative.

ARTICLE N 8 :

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 :

EMPRISE AU SOL

- 9.1 Dans le secteur Nj, les dépendances, les abris de jardins, annexes à l'habitation auront une emprise au sol limitée par unité foncière à 30 m².
- 9.2 Dans le secteur Nv, les cabanons d'entretien de vergers auront une emprise au sol limitée par unité foncière à 12m².
- 9.3 Dans le secteur Na, les nouvelles constructions et les extensions auront une emprise au sol totale limitée à 50m² à partir de la date d'opposabilité du présent PLU.

ARTICLE N 10 :

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 10.2 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

Pour les secteurs Nv et Nj

- 10.3 La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3.50 m hors tout.

Pour le secteur Na

- 10.4 La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 5 m hors tout.

ARTICLE N 11 :

ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.1 L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) sera préconisée.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune
- 11.3 Pour les éléments patrimoniaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification de tout élément patrimonial est soumise à déclaration préalable

ARTICLE N 12 :

STATIONNEMENT



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

ARTICLE N 13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable, le déplacement et les modifications étant autorisés sous réserve d'être en cohérence avec le tableau annexé au présent règlement.
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées.
- 13.3 Des écrans végétaux seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 13.4 Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales).

ARTICLE 1 N 14 :

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 1 N 15 :

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

Définitions

Abris de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, sans étage. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

Accès

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

Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Bâtiment ou construction annexe

Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

Bâtiment ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis

Un chien-assis est une lucarne retroussée couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du rampant principal.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Egout de toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est 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 existant 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.

Hauteur relative



On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).

Limites séparatives

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

Lucarne de toit

Définit tout ouvrage de toiture proéminent, qui recouvre un châssis vitré vertical. La lucarne est à deux ou trois pentes lorsque la ligne de faîte est perpendiculaire au faîtage de la toiture principale. La lucarne rampante comporte une pente unique plus faible, mais de même sens que celle du rampant principal.

Eléments remarquables paysagers

Tableau des éléments remarquables paysagers qui relèvent des prescriptions suivantes (caractères à maintenir selon les distinctions de couleur) :

CARACTERE A MAINTENIR
<ul style="list-style-type: none">● Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable
<ul style="list-style-type: none">● Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
<ul style="list-style-type: none">● Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
<ul style="list-style-type: none">● Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune
<ul style="list-style-type: none">● En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant
<ul style="list-style-type: none">● En cas de déboisement de vergers, replanter en compensation le même nombre d'arbre
<ul style="list-style-type: none">● Travaux de remblaiement, imperméabilisation ou assèchement de la zone humide est interdit
<ul style="list-style-type: none">● Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m
<ul style="list-style-type: none">● Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable

Domèvre-en-Haye - Prescriptions graphiques - éléments paysagers

N°	Type d'élément paysager	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	Petit boisement de mélange de feuillus	ERP	Ab	Valorisation du cadre paysager
2	Friche - mélange de feuillus	ERP	N	Essences d'orchidées + petite faune
3	Bosquets, haies	ERP	Ab - Ne	Valorisation de la voie romaine et du cadre de vie
4	Haies	ERP	Aa	Corridor d'intérêt local SCoT - éléments technique pare-congères
5	Haie plus ou moins dense	ERP	A - Aa	Corridor de la trame verte - valorisation de l'ancienne voie ferrée
6	Ensemble d'arbres	ERP	UE	Qualification de l'entrée de village - valorisation du cadre paysager
7	mare et sa ripisylve	ERP	A	Contribution à la biodiversité locale

