REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de FLAINVAL

dossier n° CUa 054 195 25 L0005

date de dépôt : 24/04/2025
demandeur : M. PAILLARD Hervé
pour information
adresse du terrain **: 11 rue Ernest Bichat FLAINVAL (54110)**

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune

Le maire de Flainval,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain
situé 11 rue Ernest Bichat 54110 FLAINVAL,
cadastré C 408,
présentée le 24/04/2025 par M PAILLARD Hervé demeurant 266 avenue Daumesnil 75012 PARIS et enregistrée par la mairie de Flainval sous le numéro **CUa 054 195 25 L0005** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 23/10/2020 et sa modification simplifiée approuvée le 13/10/2023;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) :

- **zone UA**

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- S30 : périmètre à l'intérieur duquel sont applicables les dispositions des articles 71 à 73 du Code Minier ;

Les risques et aléas connus sont les suivants :

- Retrait gonflement des argiles : aléa moyen
- Sismicité : très faible

Article 3

Les terrains sont situés à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 23 octobre 2020 au bénéfice de la commune.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3,50 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : néant

MAIRIE DE FLAINVAL (Meurthe et Moselle)

Fait, le 05/05/2025

Le Maire,
Jean-Pierre JACQUEMIN

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

RENSEIGNEMENTS COMMUNAUX (Bâti)

Parcelle sise : 11 rue Ernest Bichat – 54195 FLAINVAL

Terrain cadastré section C n° 408 pour une contenance de 302 m²

Propriétaires : M. [redacted] **et Mme** [redacted]

Limitations administratives :

- ☐ OUI ☑ NON Périmètre de rénovation urbaine
- ☐ OUI ☑ NON Périmètre de restauration immobilière
- ☐ OUI ☑ NON Périmètre de ravalement obligatoire
- ☐ OUI ☑ NON Périmètre de résorption de l'habitat insalubre
- ☐ OUI ☑ NON Secteur sauvegardé
- ☐ OUI ☑ NON Proximité d'un site ou monument historique
- ☐ OUI ☑ NON Zone de risques naturels prévisibles
- ☐ OUI ☑ NON Zone de risques technologiques
- ☒ OUI ☐ NON Zone de risque sismique
- ☐ OUI ☑ NON Zone de risque d'inondation
- ☐ OUI ☑ NON Département soumis à la taxe départementale d'espaces naturels sensibles

Insalubrité et Péril :

- ☐ OUI ☑ NON Frappé d'une interdiction d'habiter
- ☐ OUI ☑ NON Frappé d'un arrêté de péril
- ☐ OUI ☑ NON Déclaré insalubre
- ☐ OUI ☑ NON Zone contaminée par les termites
- ☐ OUI ☑ NON Zone à risque d'exposition au plomb

Carrières :

☒ OUI ☐ NON Situé dans une zone de carrières souterraines

☐ OUI ☒ NON Situé dans une zone de carrières remblayées

Equipements Publics :

☒ OUI ☐ NON Desservi par le réseau public de distribution d'eau

☒ OUI ☐ NON Desservi par le réseau public de distribution d'électricité

☒ OUI ☐ NON Desservi par le réseau public d'assainissement

Numérotage :

☒ Porte le numéro 11

☐ Ne porte pas de numéro

Desserte :

☒ Route départementale ☐ Voie communale ☐ Chemin rural ☐ Autres

☐ Revêtu ☐ Borduré ☐ Empierré ☐ En terre

Autres :

Le 05/05/2025.

Cachet et signature

Le Maire
Jean-Pierre JACQUE[illegible]

MAIRIE DE FLAINVAL (Meurthe et Moselle)

Commune de **FLAINVAL** (Département de la Meurthe et Moselle)

Adresse : **11 rue Ernest Bichat**

Cadastre : section C n° 408

Contenance cadastrale : 302 m²

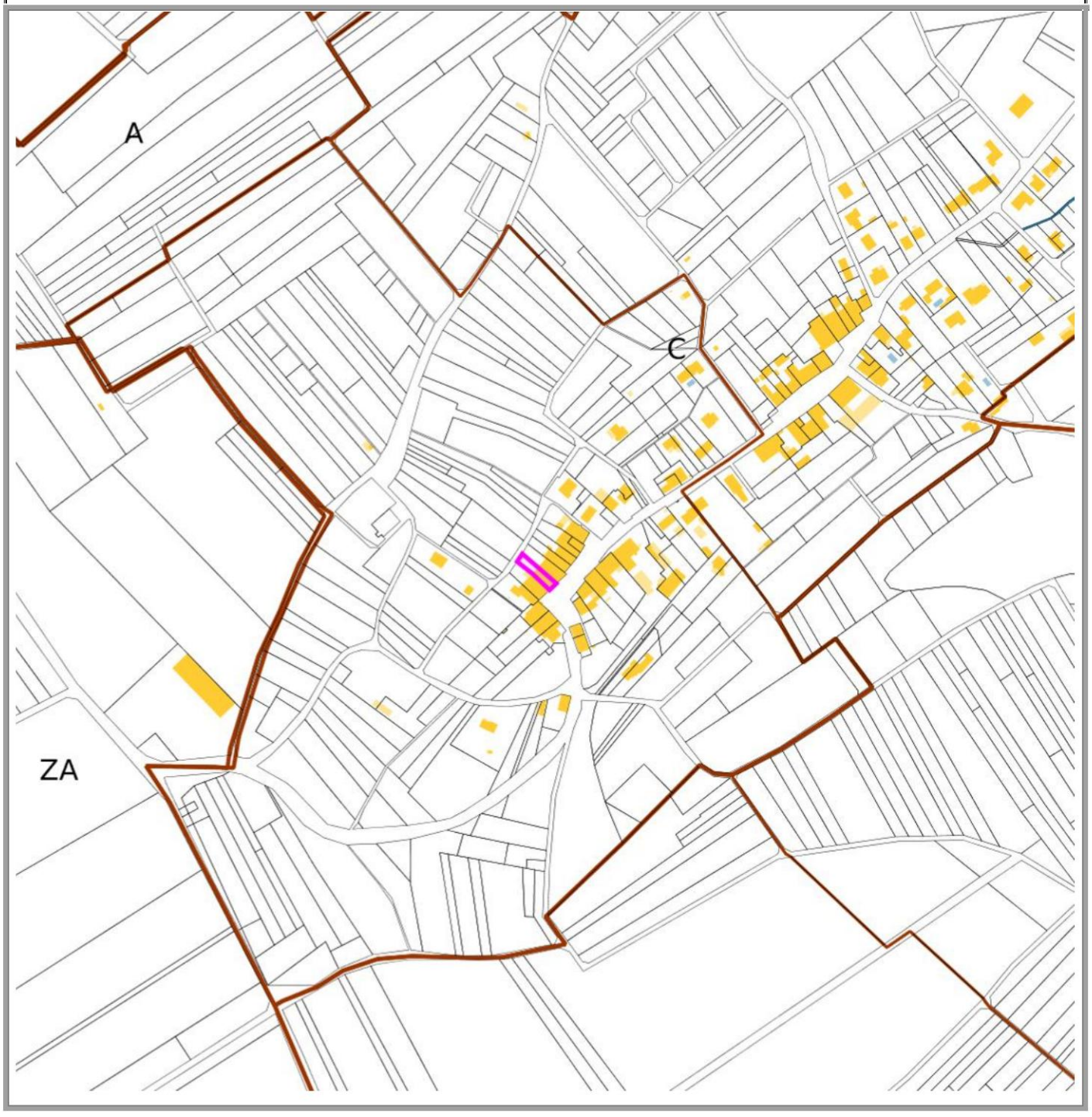
Dossier n°250292

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRES : M. [redacted] et Mme [redacted]

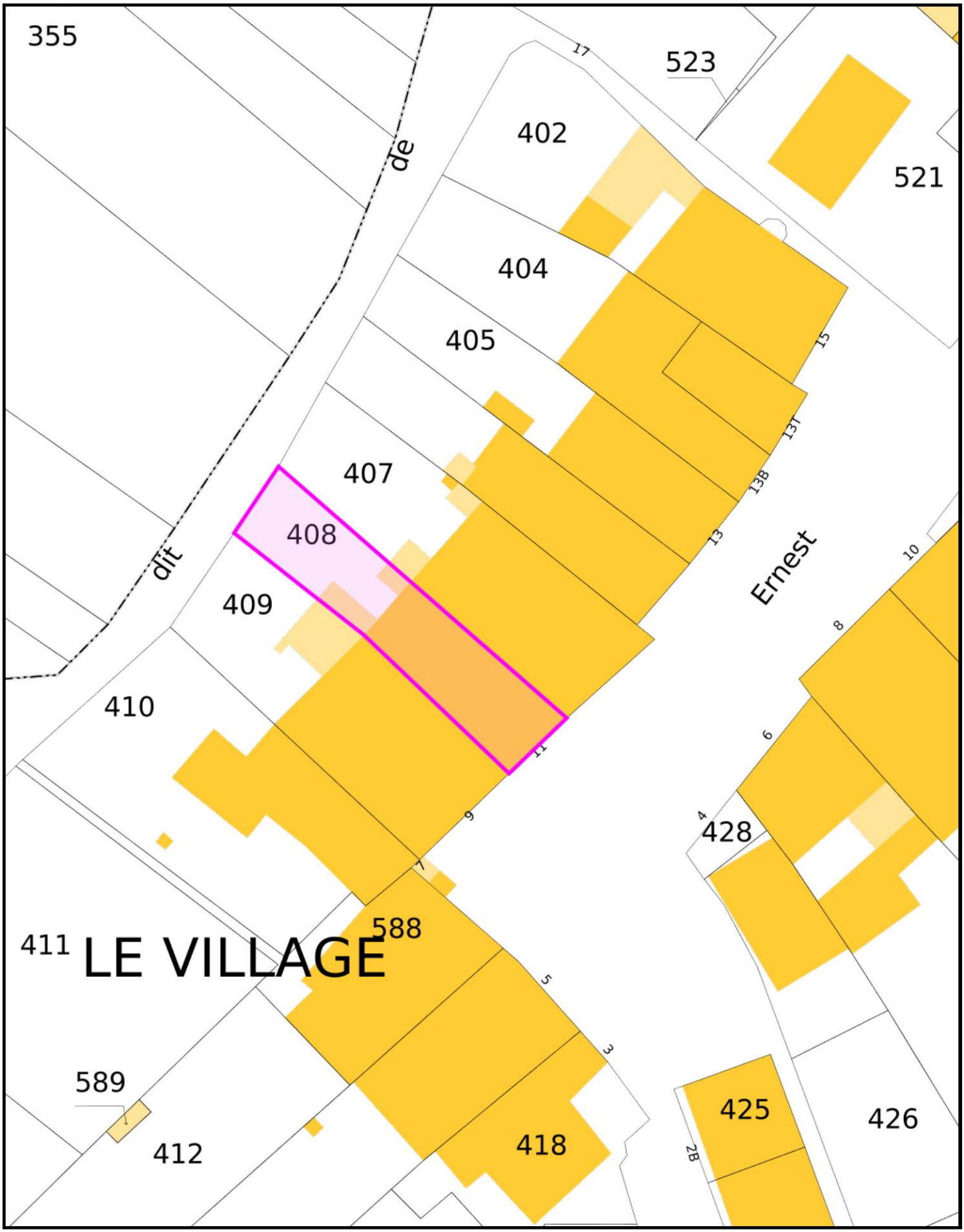
EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



CABINET PAILLARD
HPUC

section C n° 408

N



Commune : Flainval (54)
Edité le : 24-04-2025 11:15 (UTC + 1)
Edité par : CABINET PAILLARD -HPUC

Echelle : 1 / 500
Projection : RGF93 Lambert 93

0 10 20 30m

Fiche parcelle cadastrale

Flainval
C 408

Géofoncier

Fiche éditée le 10 juin 2025 à 17h37 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :
Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Flainval (54195)
Préfixe : 000
Section : C
Numéro : 408

Adresse postale la plus proche :
11 Rue Ernest Bichat 54110 Flainval



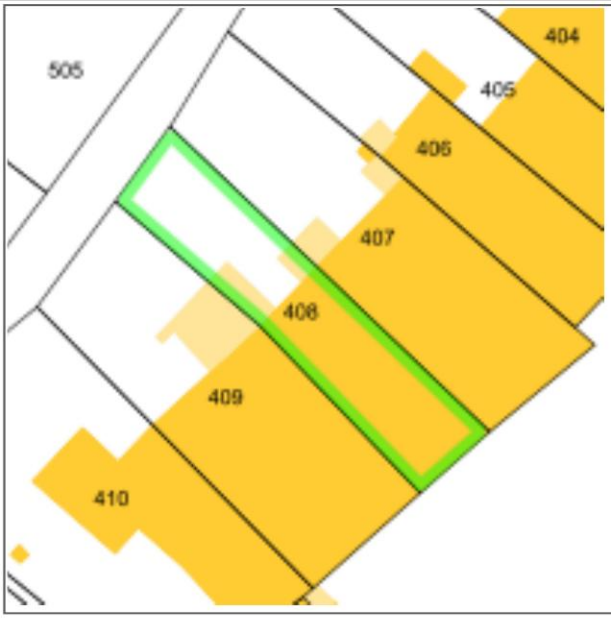
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 3 a 2 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : LE VILLAGE

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :
Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.
Coordonnées des détenteurs :
Bientôt disponible

URBANISME

Info urbanisme indéterminée

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques
https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Flainval&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=541
Rue Ernest Bichat 54110 Flainval

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

CABINET PAILLARD
HPUC

section C n° 408

N



Commune : Flainval (54)
Edité le : 10-06-2025 17:39 (UTC + 1)
Edité par : CABINET PAILLARD HPUC

Echelle : 1 / 2800
Projection : RGF93 Lambert 93

0 50 100 150m

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété limité à une parcelle et ses locaux

Année de référence : 2024	Département : 54 0	Commune : 195 FLAINVAL	TRES : 062	Numéro communal : P00038

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire/Indivision — Numéro propriétaire : MBX67N

Nom : [illegible] Prénom : [illegible]
Adresse : 11 RUE ERNEST BICHAT
54110 FLAINVAL

Droit réel : Propriétaire/Indivision — Numéro pro[illegible]étaire : MBXL6K

Nom : [illegible] Prénom : [illegible]
Adresse : [illegible]

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
09	C	408		11	RUE ERNEST BICHAT	0020	A	01	00	01001	541950040013	195A	C	H	MA	6	1295									1 295

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
1 295 euro(s)	0 euro(s)	1 295 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés							Évaluation																Livre foncier
														Contenance									
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
09	C	408	11	RUE ERNEST BICHAT	0020		1	195A		S		Sols		03	02	0,00							

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	03	02	0	0	0	0	0	0

Délivré le 24/04/2025
Source : Direction Générale des Finances Publiques

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 24/04/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 5404101130

SF2518139368

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 054 *Commune :* 195 FLAINVAL

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
C	0408			11 RUE ERNEST BICHAT	0ha03a02ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

SPDC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 10 juin 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

54110 FLAINVAL

Code parcelle :
000-C-408



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur	Date et lieu	Acheteur / Locataire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3



1 : Exposition faible
2 : Exposition moyenne
3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 5

Source : CCR

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1914147A	01/07/2018	31/12/2018	21/05/2019	22/06/2019

Inondations et/ou Coulées de Boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
NOR19830516	01/04/1983	28/04/1983	16/05/1983	18/05/1983

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Commune de FLAINVAL (54)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement littéral

Document conforme à celui annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2023 portant approbation de la Modification simplifiée.	**M. le Maire,**

ESpace & TERRitoires
Études et conseils en urbanisme et aménagement

REGLEMENT DU P.L.U.

Pages

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES ..... p 3

Article 1. Champ d'application territorial du plan
Article 2. Division du territoire en zones
Article 3. Sites Archéologiques
Article 4. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation
Article 5 Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie.

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

Dispositions applicables à la zone U

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... p 16

Dispositions applicables à la zone A

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE..... p 22

Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES ..... p 28

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 FLAINVAL 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.

la zone urbaine U comprenant les zones **UA, UB et UE** où s'appliquent les dispositions des zones du chapitre II du règlement ;

la zone agricole A, comprenant des secteurs **Aa et A3**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du règlement ;

la zone naturelle et forestière N, comprenant les secteurs **Nj, Nh, Ns, N3s, Nf** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du règlement ;

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 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. **Quelque 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

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.

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.

Le territoire est concerné par un périmètre de protection autour des sondages d'exploitation du sel, les occupations et utilisation du sol peuvent y être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

- La démolition des bâtiments existants est soumise à permis de démolir

- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

- Les restrictions, suppressions et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.

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

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 2
- à de nouvelles exploitations forestières

1.2 Camping et stationnement de caravanes :
- 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 2

1.5 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.

1.6 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt

1.7 **Dans la zone UE,** 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 constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

2.2 Dans le secteur UB qui relève d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU, les occupations et utilisations du sol ne seront admises sue si elles sont compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP.

2.3 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants

2.4 Les constructions à usage agricole sous réserve d'être destinés au stockage de matériel (fourrage interdit), à la transformation ou à la vente.

2.5 Les extensions, transformations et les annexes techniques à usage agricole seront autorisées sous conditions d'être liées à une exploitation existante.

2.6 Les installations et travaux divers sont autorisés pour :

- Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public

- Les aires de stationnement ouvertes au public

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2.7 **Dans la zone UE**, sont autorisées toutes les constructions et installations, ainsi que les ouvrages techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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 ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.1.3 **Dans la zone UB**, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

3.1.4 Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

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 U 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.

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.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

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

6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.4 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.

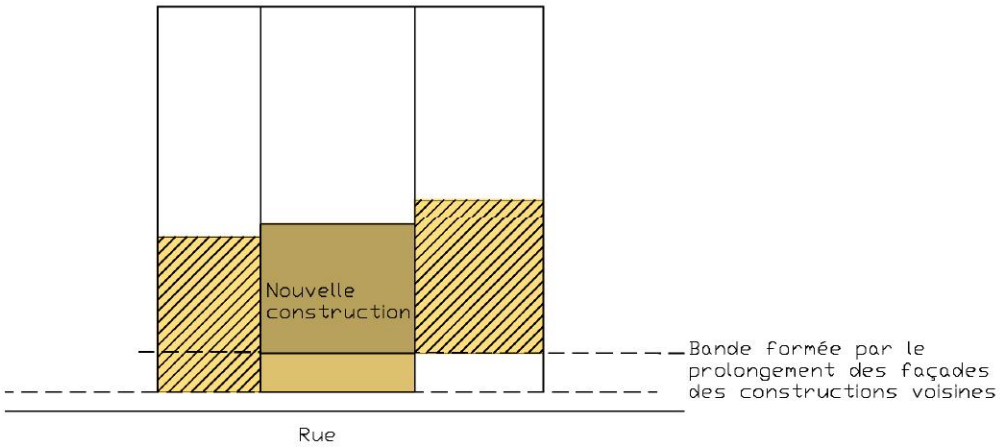
- **Dans le secteur UA :**

6.5 Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue de la construction principale sera implantée :

- à l'existant
- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.
Ne sont pas comptées comme façades principales sur rue, les murs bahuts ou les façades maintenues de constructions anciennes.

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.



6.6 Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites. (Les clôtures sont, par conséquent, interdites.)

6.7 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 :**

6.8 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

La construction principale devra être implantée dans une bande de 16 mètres compté depuis la ligne de la façade principale.

6.9 Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.

6.10 Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle. Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres sera appliqué pour l'autre voie.

6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.4 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.

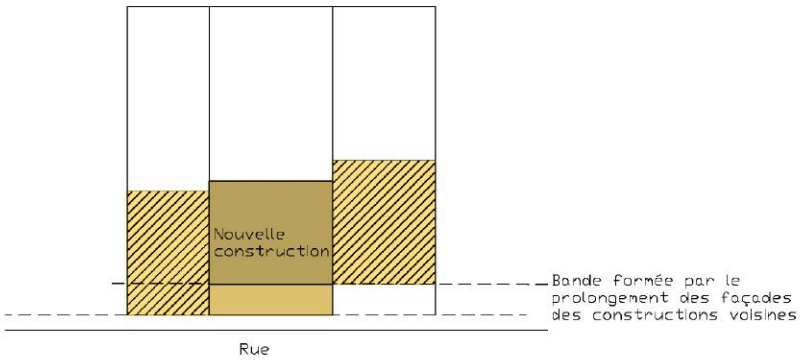
- **Dans le secteur UA :**

6.5 Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue de la construction principale sera implantée :

- à l'existant
- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.
Ne sont pas comptées comme façades principales sur rue, les murs bahuts ou les façades maintenues de constructions anciennes.

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.



6.6 Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites. (Les clôtures sont, par conséquent, interdites.)

6.7 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.

6.8 Les constructions pourront s'implanter en recul sur les unités foncières qui présentent une largeur inférieure à 8 mètres en limite des voies et emprises publiques.

- **Dans le secteur UB :**

6.9 Sauf disposition particulière inscrite sur le document graphique, les constructions et installations autorisées devront être implantées à 5 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

La construction principale devra être implantée dans une bande de 16 mètres compté depuis la ligne de la façade principale.

6.10 Les balcons et le débord de toitures ne sont pas pris en considération dans ces mesures de distances.

ARTICLE U 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.

7.3 Les extensions et transformations mesurées 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.

- **Dans le secteur UA :**

7.4 La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative latérale sur une même propriété qui touche une voie.

7.5 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. 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.

7.6 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,
- 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 :**

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

- 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.
- soit en limite séparative

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

- **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

10.1 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.

10.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

10.3 La hauteur absolue de toute dépendance isolée ne devra pas excéder 3,5 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.

10.4 Les extensions et transformations des 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.

10.5 La hauteur maximum des bâtiments agricoles est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faitage.

- **Dans le secteur UA :**

10.6 L'égout de toiture de la façade sur rue devra se situer soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
- en dessous de l'égout le plus haut, et au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
- 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 calculé du terrain naturel avant tout remaniement, au point le plus haut au droit de la façade sur rue.

- **Dans le secteur UB :**

10.7 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

10.8 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

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 Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.

11.3 Aspect général

- **Dans le secteur UA :**

11.3.1 Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments.

11.3.2 Les percements d'origine des façades doivent être maintenus. Les nouveaux percements seront admis selon le principe ci-après :

- les façades sur rues du village sont conçues ou modifiées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (proportions environ 1 de large X 1,5 de hauteur) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison, sauf pour les fenêtres d'attique (Œil de bœuf, fenêtres de greniers…).

11.3.3 Les saillies de balcons sont interdites en façade sur rue.

11.3.4 En façade sur rue, les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits y compris les loggias.

11.4 Toitures - Volumes

11.4.1 Les toitures auront le faitage principal parallèle à la rue sauf pour les extensions, annexes isolées et vérandas (exception faite des bâtiments situés aux angles des voies ou le faîtage pourra être parallèle qu'à une seule des rues ou être traités d'une façon particulière, 3 ou 4 pans par exemple).

11.4.2 L'extension des toitures existantes ne respectant pas ces règles est autorisée.

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

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

- les panneaux solaires seront intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit…). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.

- **Dans le secteur UA :**

11.4.4 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre) ou pour les maisons d'angle (3 ou 4 pans).

11.4.5 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.4.6 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée)
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.4.7 La pente des toitures doit être comprise entre 27 et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faîtage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant. Cette pente peut être réduite pour les vérandas et pour les toitures terrasses végétalisées.

- **Dans le secteur UB :**

11.4.8 Les toitures terrasse non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30m² de surface, pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour ou s'ils sont destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site.

11.4.9 Sont autorisées en couverture

- les éléments vitrés ou translucides
- les matériaux de couverture qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (rouge, ocre rouge ou rouge flammée) ou la coloration noire
- L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.5 Enduit et coloration de façade

11.3.1 Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les composent.

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

11.6 Huisseries.

11.6.1 Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.

11.7 Clôtures

Sur le chemin dit de derrière les maisons, les clôtures seront soit réalisées en grillage rigide, soit végétales.

- **Dans le secteur UB :**

Les clôtures maçonnées ne pourront pas dépasser 60 cm mais pourront être surmontées d'un dispositif à clairevoie ou doublées d'une haie végétale. La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures végétales ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront essentiellement composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage rigide.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

12.1 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

12.2 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

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.

- **Dans le secteur UA :**

12.4 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 :**
  - Lors de la construction d'un bâtiment nouveau, il sera exigé 1 emplacement pour 60m²
  - Lors d'une réhabilitation d'un bâtiment à l'origine à destination de logement, il sera exigé 1 emplacement pour 100m²
  - Lors d'un changement de destination d'un bâtiment existant, il sera exigé 1 emplacement pour 60m²

- **Dans le secteur UB :**

12.5 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** : 2 places minimum par logement dont 2 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures), en comptant 1 emplacement pour 60 m².
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m²

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc…), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

- **Dans le secteur UE :**

12.6 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.

12.7 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

ARTICLE U 13 :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 **Pour tous les secteurs sauf UE,** 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 sera aménagée en surface perméable.

13.2 Au moins 30% de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone devra être aménagé en surface perméable.

13.3 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 règlementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

ARTICLE U 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

III- 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 paragraphe 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.

Le territoire est concerné par un périmètre de protection autour des sondages d'exploitation du sel, les occupations et utilisation du sol peuvent y être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.

- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

- Les restrictions, suppressions et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

1.1 Sur toute la zone (A, A3 et Aa) toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article A2

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.

1.3 Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt

- **Dans le secteur Aa :**

1.4 Toute construction nouvelle non nécessaire aux services publics ou concourant aux missions de services publics est interdite

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **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 ouvrages ou aux infrastructures de transport ou d'intérêt collectif, 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.

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

3.1.3 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

3.1.4 Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

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.

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.
La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes 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 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 et des chemins ruraux.

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. 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.

6.4 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

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 3 mètres minimum de cette limite séparative.

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 projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

10.2 La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

10.3 La hauteur maximale hors-tout des autres constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).

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.

ARTICLE A 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.

Recommandations pour 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.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 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

ARTICLE A 14 :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A 15 :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

IV- 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 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.

Le territoire est concerné par un périmètre de protection autour des sondages d'exploitation du sel, les occupations et utilisation du sol peuvent y être soumises à interdiction, limitation et/ou prescription.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.

- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

- Les restrictions, suppressions et modifications concernant les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments Remarquables Paysagers » seront soumis à déclaration préalable.

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

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 DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions

- **Dans l'ensemble de la zone N (y compris Nh, Ne, Nf, Nj, Ns et N3s) :**

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 strictement nécessaires à l'aménagement de la zone, aux ouvrages ou aux infrastructures de transport ou d'intérêt collectif, ou aux fouilles archéologiques.

- **Dans le secteur Nj :**

2.3 Les abris de jardins seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.

- **Dans le secteur Nh**

2.4 L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, le changement de destination pour les usages de : bureau, artisanat, services, commerces et habitat, à condition d'être en totalité dans le secteur Nh.

2.5 Les abris de jardins seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.

- **Dans les secteurs Ns et N3s,**

2.6 Le stationnement de caravanes et de véhicules de plus de 10 unités est autorisé sous réserve de ne pas répondre à un usage commercial.

- **Dans le secteur Nf**

2.7 En secteur Nf, les aménagements, installation et constructions sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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.

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

3.1.3 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

3.1.4 Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

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 marche à pied, 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 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.

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

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

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 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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. 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.

6.4. Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

ARTICLE N 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.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale hors tout des constructions mesurées à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).

10.2 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.

10.3 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.

- **Dans le secteur Nj :**

10.4 La hauteur maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 3.5 m hors tout.

10.5 Dans la zone Nh, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

- 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

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

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, LES ESPACES LIBRES

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.

Espaces boisés Classés :

13.3 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux articles en vigueur au Code de l'Urbanisme.

13.4 Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 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.

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

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.

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.

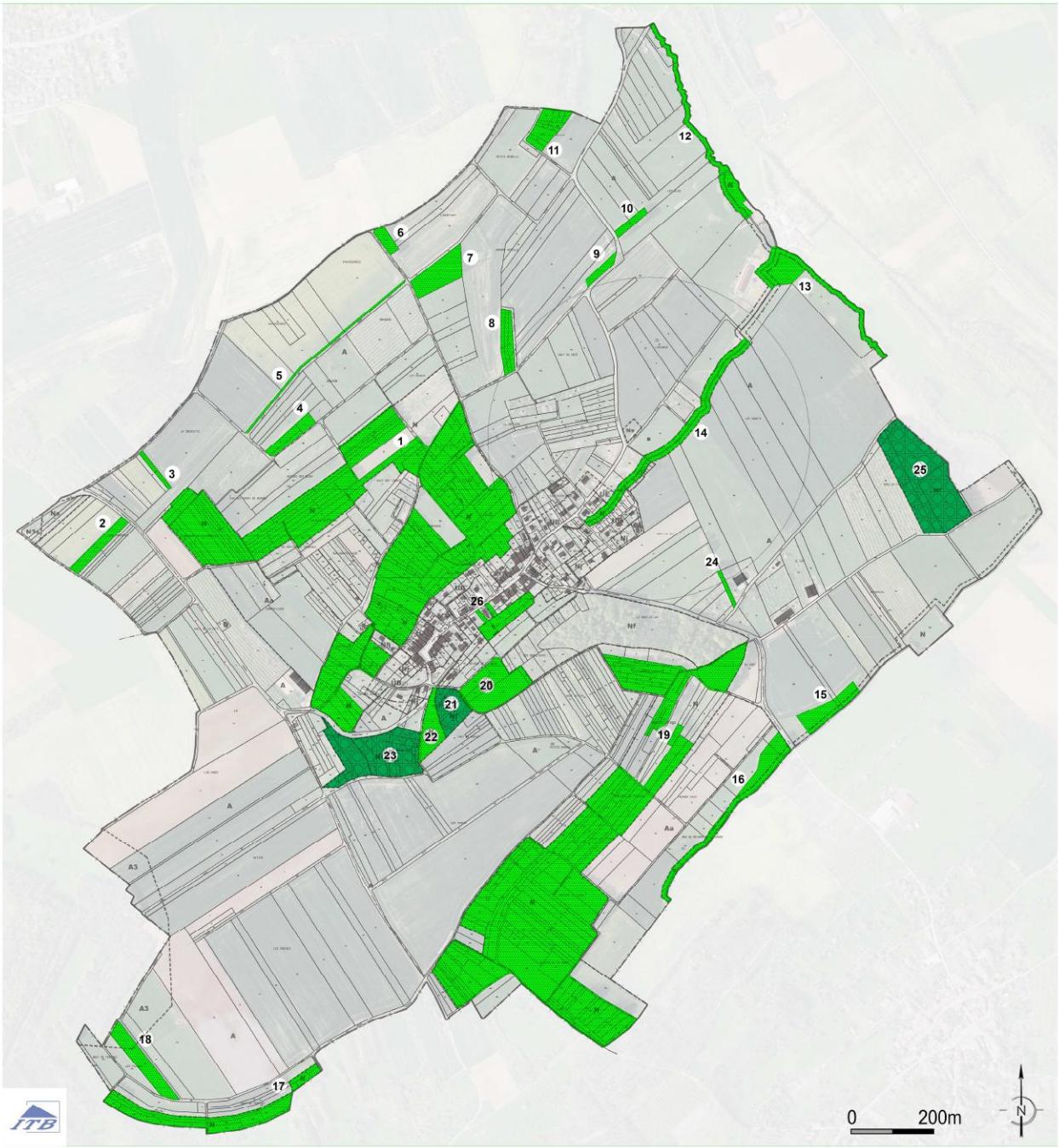
Emprise au sol
L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des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

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.

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).

Eléments remarquables paysagers

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



CARACTERE A MAINTENIR

CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

- Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m

CONCERNANT LES AUTRES MILIEUX ERP (Coteaux, haies, forêts, ...)

- Travaux de modification ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune
- En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant

CONCERNANT LES EBC

- Défrichements interdits
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable

Se conformer à la règlementation en vigueur concernant les EBC

Flainval - Eléments graphiques paysagers

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	mélange de feuillus	ERP	N	coteaux plantés et/ou enfrichés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller- réservoir d'intérêt SCoT
2	verger - haie essences variées	ERP	A	éléments techniques de rétention d'eau - corridor de la trame verte
3	haie dense - essences variées	ERP	A	élément technique de rétention d'eau - corridor de la trame verte à l'interface prairies-vergers-forêts
4	feuillus purs en îlots	ERP	A	corridor paysager de la trame verte
5	haie - essences variées	ERP	A	corridor en linéaire de la trame verte le long du chemin rural dit de Sauvegenies
6	haie dense - essences variées	ERP	A	corridor en pas japonais
7	feuillus purs en îlots	ERP	A	corridor d'intérêt local SCoT
8	feuillus purs en îlots	ERP	A	haie dense en pas japonais - corridor d'intérêt local SCoT
9	haie - essences variées	ERP	A	corridor d'intérêt local SCoT en pas japonais
10	haie - essences variées	ERP	A	corridor en pas japonais
11	mélange de feuillus	ERP	A	corridor en pas japonais en continuité sur le ban communal de Crévic
12	ripisylve - végétation hygrophile	ERP	A	végétation rivulaire du ruisseau du Moulnot - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue
13	ripisylve - végétation hygrophile et feuillus purs en îlots	ERP	A	végétation rivulaire du ruisseau du Moulnot - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue
14	ripisylve - végétation hygrophile	ERP	A - Nj	végétation rivulaire du ruisseau de l'Embanie - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue
15	ripisylve - végétation hygrophile - mélange de feuillus	ERP	A	végétation rivulaire du ruisseau de Herbinval - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue
16	ripisylve - végétation hygrophile - mélange de feuillus	ERP	Aa	végétation rivulaire du ruisseau de Herbinval - corridor linéaire d'intérêt local en lien avec les trames verte et bleue

17	mélange de feuillus	**ERP**	A	préservation des coteaux en continuité avec Hudiviller - corridor écologique en continuité avec Dombasle-sur-Meurthe
18	feuillus purs en îlots	**ERP**	A	corridor écologique en continuité avec Dombasles-sur-Meurthe
19	mélange de feuillus	**ERP**	N	coteaux plantés et/ou enfrichés et ensemble naturel forestier- corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller- réservoir d'intérêt SCoT
20	mélange de feuillus	**EBC**	N	coteaux arborés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller - réserversoir d'intérêt SCoT
21	arbres fruitiers - mélange de feuillus	**ERP**	N	coteaux plantés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller - réservoir d'intérêt SCoT
22	mélange de feuillus	**EBC**	N	coteaux arborés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller
23	prairie	**ERP**	N	corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller
24	mélange de feuillus	**EBC**	N	coteaux arborés - corridor écologique en continuité avec Hudiviller, Anthelupt et Sommerviller
25	haie - essences variées	**ERP**	A	corridor de la trame verte - élément technique de rétention d'eau
26	mélange de feuillus	**EBC**	N	ensemble naturel forestier SCoT