

Commune de Saint-Remimont

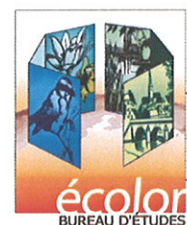


PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.
- ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.
- ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES.
- ARTICLE 4 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
- ARTICLE 5 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES
- ARTICLE 6 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	U	7
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UX	26
CHAPITRE III	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	IAU	33
CHAPITRE IV	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	IAUX	40
CHAPITRE V	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	2AU	46

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	A	50
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	N	55

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I **- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-REMIMONT et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 22 février 1985 et modifié le 22 août 2000.

ARTICLE II **- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

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

- Ua** : le secteur de bâti ancien de Saint-Remimont
- Ub** : le secteur de bâti récent
- UX** : la zone artisanale

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

- IAU** : la zone à urbaniser à court terme, avec un secteur **IAUe**, destiné à accueillir la nouvelle salle polyvalente
- IAUX** : la zone artisanale à développer
- 2AU** : la zone à urbaniser à plus long terme

II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

la **zone agricole A**

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

- Nj** : les secteurs de jardins à l'arrière des parcelles,
- Nv** : les secteurs de vergers,
- NL** : les secteurs de loisirs,
- Ni** : le secteur inondable lié à la Moselle,
- Nf** : le secteur couvert par la forêt.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE III **- ADAPTATIONS MINEURES**

(Article L.123.1) "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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 IV **- PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS** **EXISTANTES**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction par un sinistre d'un bâtiment légalement édifié, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE V **- PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT** **ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION** **ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- . L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.
- . L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

ARTICLE VI
- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR
DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU
SOL SUIVANTES :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

4. 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.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES** **ET AUX ZONES A URBANISER**

**CHAPITRE I –
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBANISEE**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

I - RAPPEL

Néant.

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE
DU P.L.U.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

III - PERMIS DE DEMOLIR

L'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme permet de protéger ou de mettre en valeur les façades sur rue, repérées au plan de zonage par le symbole ★, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

IV - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.
- . à l'industrie
- . à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- . soumises à autorisation

3. 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.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article Ua2.
- . les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE Ua2 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'exploitation agricole suivante :

- les bâtiments agricoles à usage familial, aux conditions fixées aux articles Ua7, Ua9 et Ua10,

. à la fonction d'entrepôt suivante :

- pour un usage uniquement familial (abris de jardin...) aux conditions fixées aux articles Ua7, Ua9 et Ua10,
- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage artisanal ou commercial liées à un artisan ou un commerce existant à la date d'opposabilité du P.L.U., aux conditions fixées aux articles Ua7, Ua9 et Ua10.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: $\triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle$, les constructions devront être édifiées en recul de 5 à 8 mètres par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:

△△△△△△△△

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles ou de mur faisant office de façade sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale ou le mur faisant office de façade 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 décrochements, 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.

6.2.3. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre le domaine public et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, et clôtures. (sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article Ua10.4)

6.2.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions mais pas à usage d'habitation 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 Ua10.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua7 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En l'absence d'indication repérées au plan par ce symbole: △△△△△△△△,

7.1.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.1.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle$

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

7.2.2. La règle indiquée en 7.2.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation ne sera obligatoire que sur une limite séparative.

7.2.3. Lorsqu'une construction ou un mur faisant office de façade est édifié(e) en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en limite ou en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL

Pour les entrepôts et les bâtiments agricoles à usage familial, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

Pour les annexes techniques liées à un artisan ou un commerce, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 50 m² maximum.

ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : $\triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle$

. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

. 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 6 mètres maximum.

. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, 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. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article Ua6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.1.3 Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole : $\triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle$

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc....

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

10.2. En cas de transformation ou d'extensions 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.

10.3. Pour les entrepôts et les bâtiments agricoles à usage familial, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3 mètres toutes superstructures comprises.

Pour les annexes techniques liées à un artisan ou un commerce, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 6 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.

Ces hauteurs seront prises au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4 . Les clôtures

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

La construction de murs, murets, haies végétales entre voisins est limitée à 2 mètres maximum.

10.5. Les règles précisées à cet article Ua10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs,...

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

. Pour les éléments de patrimoine repérés au plan ★ (type lavoirs, façades remarquables...), en application des dispositions de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme.

- la démolition , la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Dans les alignements de façades en ordre continu répertoriés au plan par ce symbole : $\triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle$,

les façades ou murs faisant office de façade seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires verticales (plus hautes que larges) réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

11.1.2. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux yeux-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.

11.1.3. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village. Les encadrements en pierre de taille seront conservés et non enduits.

11.1.4. Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,

11.1.5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal sera parallèle à l'axe de la voie.

11.2.2. Les saillies en toiture, les chiens assis et les lucarnes sont interdits.

11.2.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

11.2.4. Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.3. Enduit et coloration de façade

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

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur disponible en Mairie.

11.4. Clôtures.

Pour les ferronneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur disponible en Mairie.

11.5. Huisseries

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau, les caissons visibles sont proscrits.

11.6. Autres.

Les paraboles en façades sur rue sont interdites.

ARTICLE Ua12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;

2 emplacements par logement de plus de 60m² de SHON ;

- constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

1 emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

Etablissement d'enseignement

1 place par classe

Etablissements artisanaux et commerciaux

1 emplacement pour 100 m² de plancher de SHON.

**ARTICLE Ua13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription

**SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ua14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

III - PERMIS DE DEMOLIR

Néant

IV - ZONES DE BRUIT

Néant

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.
- . à l'industrie
- . à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- . soumises à autorisation

3. 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.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, sauf pour les cas visés à l'article Ub2.
- . les garages collectifs de caravanes

ARTICLE Ub2 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'exploitation agricole suivante :

- les bâtiments agricoles à usage familial, aux conditions fixées aux articles Ub7, Ub9 et Ub10.

. à la fonction d'entrepôt suivante :

- pour un usage uniquement familial (abris de jardin...) aux conditions fixées aux articles Ub7, Ub9 et Ub 10,
- l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage artisanal ou commercial liées à un artisan ou un commerce existant à la date d'opposabilité du P.L.U., aux conditions fixées aux articles Ub7, Ub9 et Ub10.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

- RESEAUX SECS

Les réseaux secs seront enterrés

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ub6 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Si aucune règle d'implantation des constructions à usage d'habitation ne figure sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum par rapport au domaine public, sauf pour les voies piétonnes.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ub7 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.5. Limites séparatives de fond de propriété

Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative de fond de propriété, elle devra s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ub8 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

Pour les entrepôts et les bâtiments agricoles à usage familial, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

Pour les annexes techniques liées à un artisan ou un commerce, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 50 m² maximum.

ARTICLE Ub10 –
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc...

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

10.2. 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 aux constructions édifiées en façade.

10.3. Pour les entrepôts et les bâtiments agricoles à usage familial, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3 mètres toutes superstructures comprises.

Pour les annexes techniques liées à un artisan ou un commerce, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 6 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.

Ces hauteurs seront prises au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions 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.

10.5 . Les clôtures

La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

10.6. Les règles précisées à cet article Ub10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, ...

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

. Pour l'élément de patrimoine repéré au plan ★ ici la fontaine à Herbémont, en application des dispositions de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme.

- sa démolition ou sa destruction sont interdites,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Toitures – Volumes

11.1.1 . Pour les bâtiments sur rue et dans le cas de toiture à deux pans, leur faitage principal sera parallèle à l'axe de la voie.

11.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

11.1.3. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

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

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur disponible en Mairie.

11.3. Clôtures.

Pour les ferronneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur disponible en Mairie.

ARTICLE Ub12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

12.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;

2 emplacements par logement de plus de 60m² de SHON ;

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,

1 emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II –
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE
L'EXISTENCE DU P.L.U.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

III - PERMIS DE DEMOLIR

Pas de prescription.

IV - ZONES DE BRUIT

Pas de prescription.

ARTICLE UX1 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES

I - SONT INTERDITS

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation (sauf cas visés à l'article 2)
- . à l'exploitation agricole

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.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans le cas visé à l'article 2)
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UX2 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toutes les constructions :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- les transformations ou extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U.

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. Au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS dans les conditions suivantes :

. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

3. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES notamment les infrastructures de transport, les équipements connexes à celles-ci et les travaux nécessaires à leur réalisation ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

- VOIRIE

. Les voies automobiles en impasse 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 demi-tour.

. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- EAUX RESIDUELLES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies automobiles publiques ou de la limite des voies privées, ouvertes à la circulation automobile.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UX7 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction doit être, en tout point, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UX8 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE
FONCIERE**

Pas de prescription.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

**ARTICLE UX10 –
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs et les silos ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. Les couvertures autres que toitures terrasses seront obligatoirement en matériaux respectant l'aspect et la coloration des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.

Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisés.

11.4. Les toitures végétalisées sont autorisées.

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.2 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;
- 2 emplacements par logement de plus de 60m² de SHON ;

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

ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 8 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

**CHAPITRE III –
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER**

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

I - RAPPEL

Néant

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE
L'EXISTENCE DU P.L.U.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.I. du Code de l'Urbanisme.

III - ZONES DE BRUIT

. Néant

ARTICLE IAU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt, sauf pour les cas visés à l'article IAU2.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à autorisation

3. 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.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . Les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

DANS LA ZONE IAUe

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances, sauf cas visés à l'article IAU2

ARTICLE IAU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 l'aménagement de la zone.
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt suivante :

- pour un usage uniquement familial (abris de jardin...), aux conditions fixées aux articles IAU7, IAU9 et IAU10 ;
- les annexes techniques de constructions à usage artisanal ou commercial liées à un artisan ou un commerce, aux conditions fixées aux articles IAU7, IAU9 et IAU10.

DANS LA ZONE IAUe

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de la zone (logement du gardien, par exemple) et construites simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activités de la zone (salle polyvalente).

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

L'emprise de la voirie devra correspondre aux besoins de la zone.

Les voies automobiles en impasse devront 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 demi-tour.

ARTICLE IAU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

- RESEAUX SECS

Ils seront enterrés.

ARTICLE IAU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE IAU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Si aucune règle d'implantation des constructions à usage d'habitation ne figure sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport au domaine public, sauf pour les voies piétonnes.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE IAU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE IAU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE IAU9 - EMPRISE AU SOL

Pour les entrepôts à usage familial, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

Pour les annexes techniques liées à un artisan ou à un commerce, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 50 m² maximum.

ARTICLE IAU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 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 du polygone d'implantation.

10.2. Pour les entrepôts à usage familial, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3 mètres toutes superstructures comprises.

Pour les annexes techniques liées à un artisan ou un commerce, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 6 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.

Ces hauteurs seront prises au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.4. Les clôtures

La construction de murs, murets, en limite du domaine public et entre voisins, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2mètres.

ARTICLE IAU11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Toitures – Volumes

11.1.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins, excepté pour les vérandas et les équipements liés aux énergies renouvelables.

11.1.2. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

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

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur disponible en Mairie.

11.3. Clôtures.

Pour les ferronneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur disponible en Mairie.

ARTICLE IAU12 - STATIONNEMENT

12.1. Cas général

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

12.2. Pour chaque construction nouvelle :

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;

2 emplacements par logement de plus de 60m² de SHON ;

12.3 Pour chaque nouvelle construction à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,

1 emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

ARTICLE IAU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE IV –
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AUX

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

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE
L'EXISTENCE DU P.L.U.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

III - PERMIS DE DEMOLIR

Néant

IV - ZONES DE BRUIT

Néant

**ARTICLE IAUX1 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES**

I - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation (sauf cas visés à l'article 2)
- . à l'exploitation agricole

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.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans le cas visé à l'article 2)
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public

**ARTICLE IAUX2 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . Au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS dans les conditions suivantes :

. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

3. L'ENSEMBLE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE 1 à l'exception des équipements d'infrastructures sous réserve :

. qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone ;

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUX3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

. Les voies automobiles en impasse 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 demi-tour.

. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE IAUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

- EAUX RESIDUELLES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- RESEAUX SECS

Ils seront enterrés.

ARTICLE IAUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE IAUX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés à 5 mètres au moins du domaine public ou de la limite des voies privées.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE IAUX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction doit être, en tout point, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 3 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE IAUX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE IAUX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE IAUX10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs et les silos ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE IAUX11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. Les couvertures autres que toitures terrasses seront obligatoirement en matériau respectant l'aspect des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.

Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisés.

11.4. Les toitures végétalisées sont autorisées.

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE IAUX12 - STATIONNEMENT

12.1. Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.2 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;
- 2 emplacements par logement de plus de 60m² de SHON ;

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

ARTICLE IAUX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 8 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

II - ZONES DE BRUIT

Néant

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous condition à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions et installations liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport au domaine public.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.I et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

III - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE A1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement sont autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

- VOIRIE

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux ; leur largeur minimale de plate-forme est fixée à 5 mètres.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

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

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

. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 De part et d'autre des routes départementales, toute installation ou construction produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sera implantée avec un recul minimum égal à la hauteur totale de l'installation ou de la construction augmentée de 10 mètres. Cette distance sera mesurée à partir de la limite du domaine public et perpendiculairement à l'axe de la chaussée.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf .

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

7.5 Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement ne sont pas concernées par cet article.

**ARTICLE A8 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

**ARTICLE A10 –
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile :
soit $H=L$.

- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière :
Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale

. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

11.1. Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. La couverture des constructions à usage d'habitation sera obligatoirement en matériau respectant l'aspect des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.

Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisés.


11.4. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

13.2. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé (accès, par exemple).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone Ni est un secteur inondable.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescription.

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

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

III - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE NI - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

I. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation,
- . à l'hébergement hôtelier,
- . aux bureaux,
- . au commerce,
- . à l'artisanat,
- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt,
- . à l'exploitation agricole,
- . à l'exploitation forestière sauf pour les cas visés à l'article 2
- . aux abris de jardin et de chasse, sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration sauf pour les cas visés à l'article 2
- . soumises à autorisation sauf pour les cas visés à l'article 2
- . les carrières sauf pour les cas visés à l'article 2

3. 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

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les garages collectifs de caravanes
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- . les aires de stationnement ouvertes au public, sauf pour les cas visés à l'article 2
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U .
- . les affouillements et exhaussements de sol, sauf pour les cas visés à l'article 2.
- . les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à leur réalisation et à leur exploitation, sauf pour les cas visés à l'article 2.

6. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...

**ARTICLE N2 –
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

DANS TOUTE LA ZONE N :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
4. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement sont autorisées.

DANS LE SECTEUR Nj :

- . les abris de jardin et les dépendances de constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N7, N9 et N10.

DANS LE SECTEUR NL :

Les installations nécessaires aux équipements de loisirs.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

DANS LE SECTEUR Ni :

Les carrières sont autorisées

DANS LES SECTEURS Nf :

1. **LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

2. **LES ABRIS DE CHASSE**, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N7, N9 et N10.

3. **LES INSTALLATIONS CLASSEES** liées à l'exploitation de la forêt.

4. **LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

. les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

. Les accès des riverains sur une R.D. sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

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

- ASSAINISSEMENT**. Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 De part et d'autre des routes départementales, toute installation ou construction produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sera implantée avec un recul minimum égal à la hauteur totale de l'installation ou de la construction augmentée de 10 mètres. Cette distance sera mesurée à partir de la limite du domaine public et perpendiculairement à l'axe de la chaussée.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 5 mètres de l'unité foncière.

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

7.4 Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

DANS LES SECTEURS Nj :

. Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 18 m² maximum.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les extensions et transformations de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement ne sont pas concernées par cet article.

DANS LES SECTEURS Nf :

10.2. Pour les abris de chasse visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

DANS LES SECTEURS Nj :

10.3. Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. Les façades peuvent présenter l'aspect du bois (bardage...)

11.4. La couverture sera obligatoirement en matériau respectant l'aspect des tuiles de terre cuite de ton rouge ou de tons voisins.

Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisées.

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription