

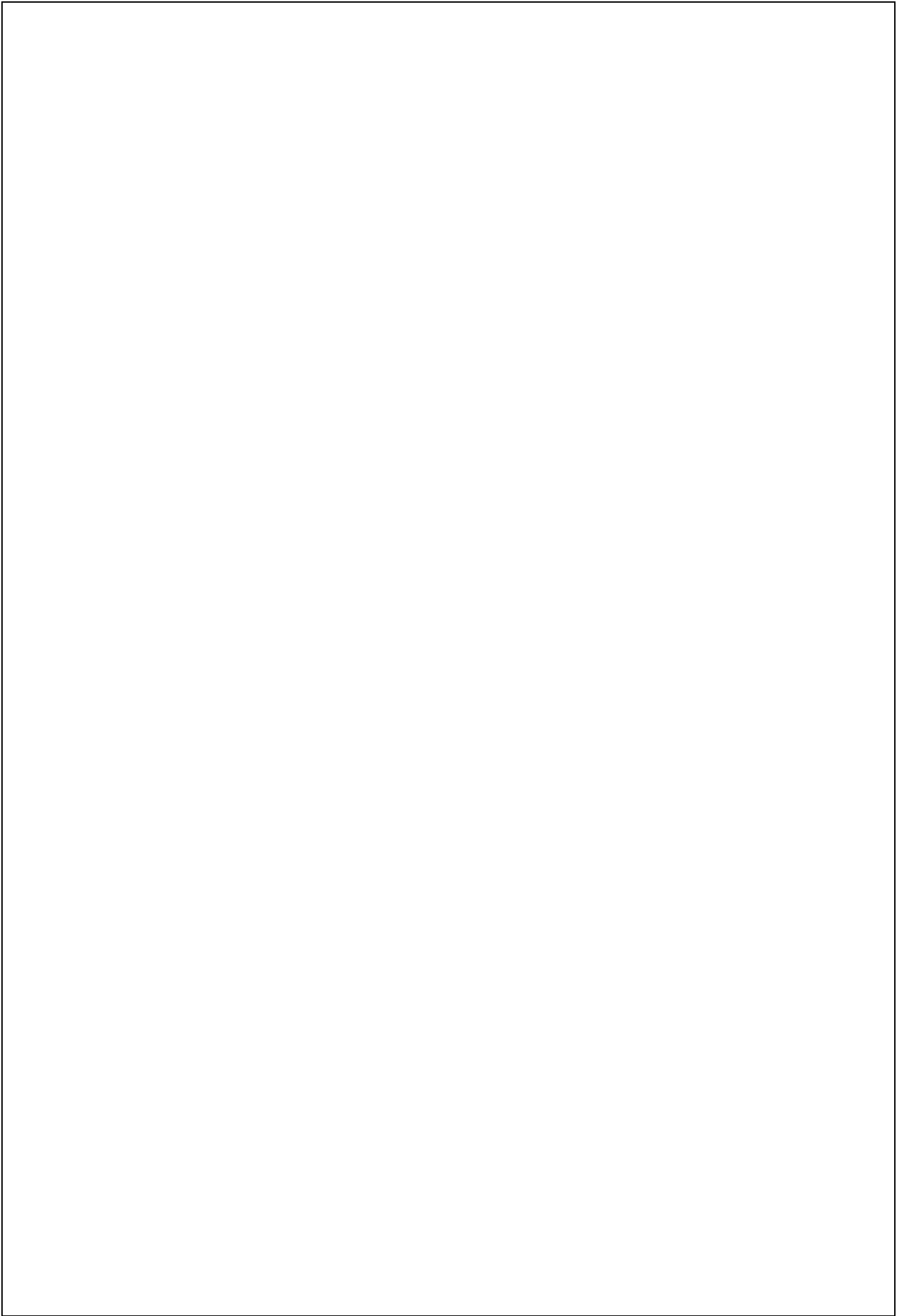
COMMUNE DE CHAMPEY-SUR-MOSELLE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Document de travail	
Version 2 – PLU arrêté le 23/05/2018	
Version 3 PLU approuvé le 11/03/2020	





S O M M A I R E

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALE

ARTICLE I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.
ARTICLE II	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS
ARTICLE III	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
ARTICLE IV	ADAPTATIONS MINEURES
ARTICLE V	EXCEPTIONS
ARTICLE VI	ZONE DE BRUIT
ARTICLE VII	ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES
ARTICLE VIII	LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II

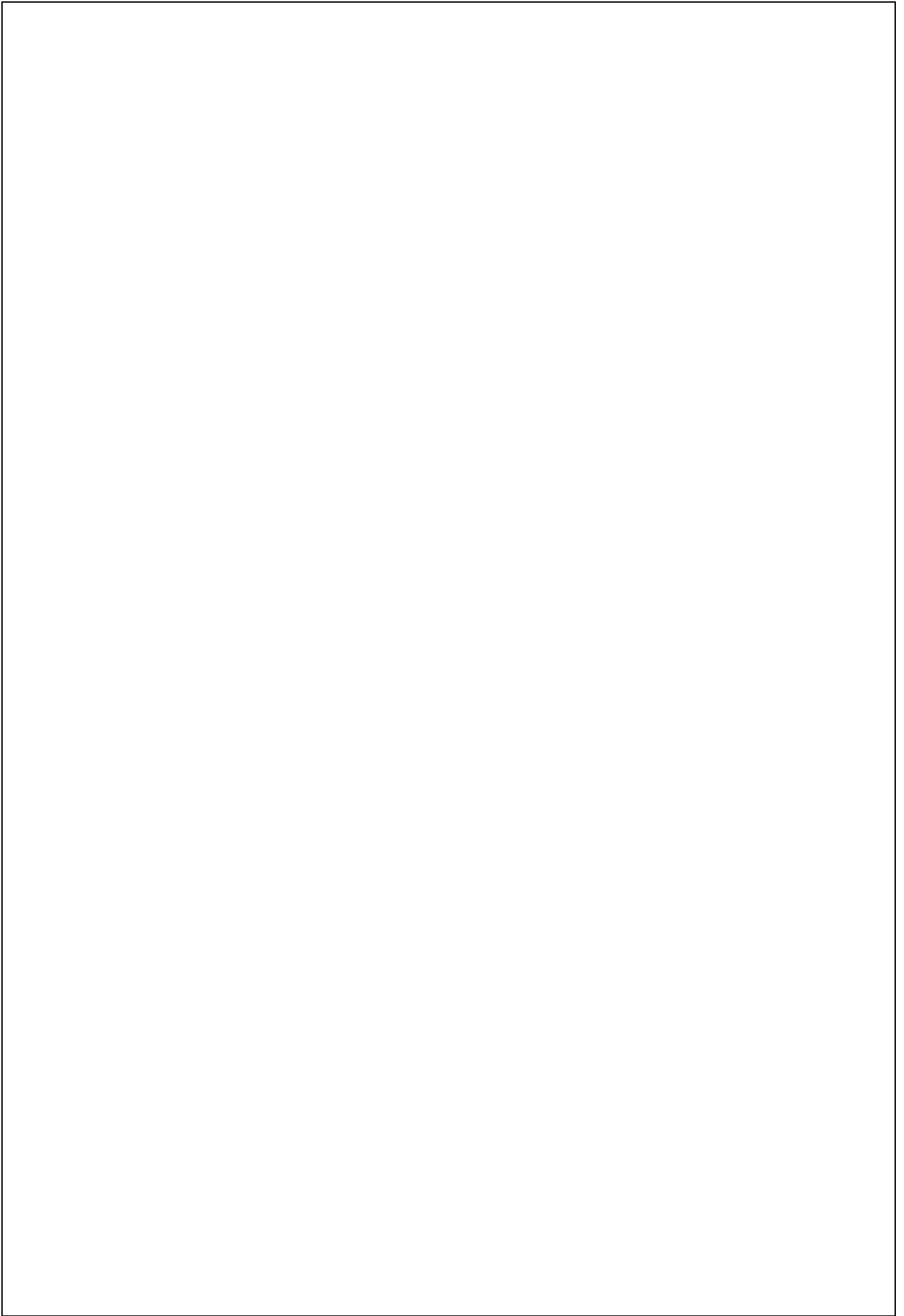
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U
CHAPITRE II	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU
CHAPITRE III	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

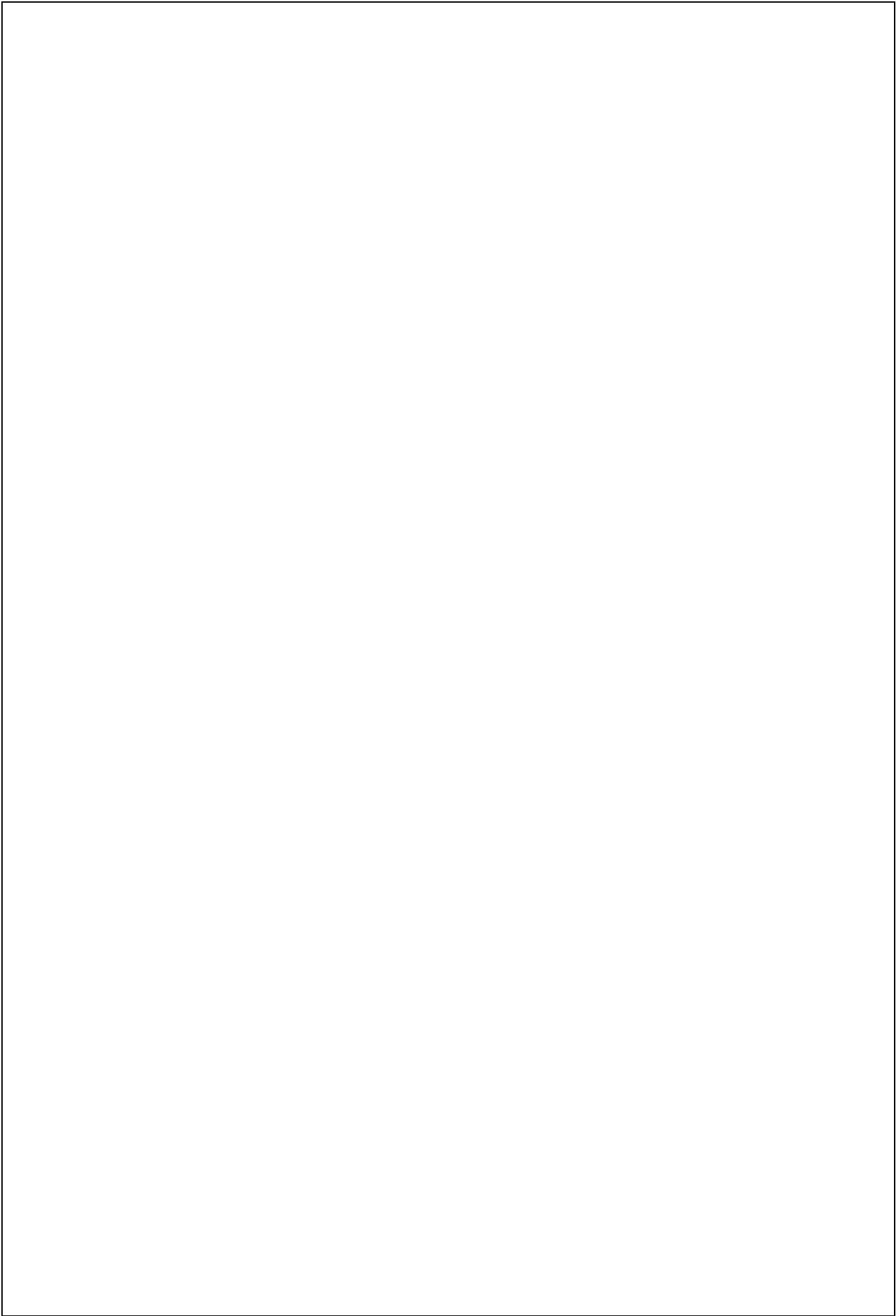
CHAPITRE I	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A
CHAPITRE II	DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N et aux secteurs Nf, Ng et Nv



Nota :

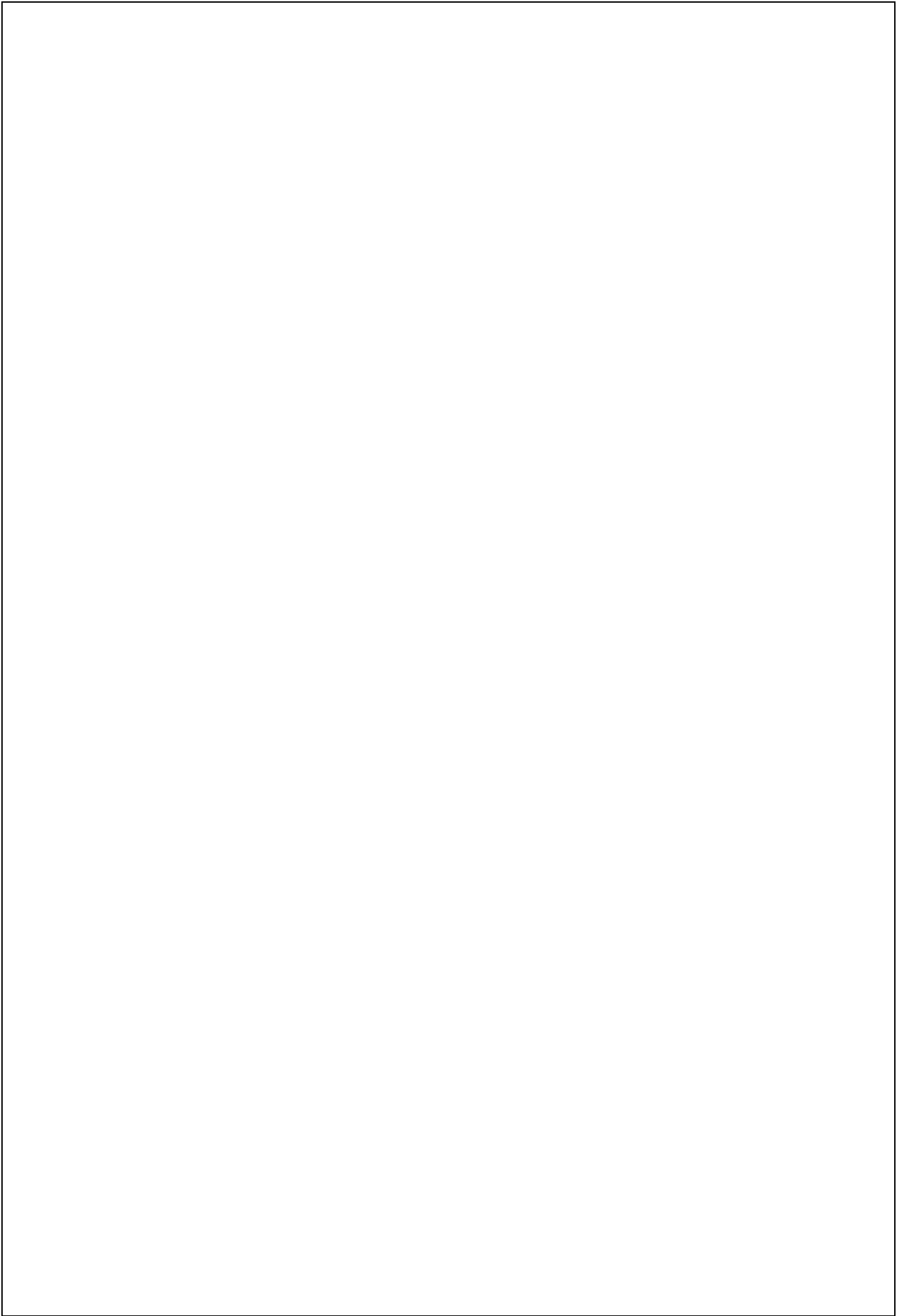
La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 17 Juin 2014.

Conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables.



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.123.4 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme, dans sa version en vigueur au 31/12/2015.

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHAMPEY SUR MOSELLE. Il se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le **27 Juin 1996**.

ARTICLE II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- I – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R. 111.15 et R.111.21 qui restent applicables.
- II – S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique « servitudes » et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE III – 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 U
- la zone 1AU
- la zone 2AU

II – LES ZONES NATURELLES

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

- la zone A
- la zone N et les secteurs Nf, Ng et Nv

Les limites de ces 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 IV – ADAPTATIONS MINEURES

(Article L. 123.1-9 du Code de l'Urbanisme)

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 V – EXCEPTIONS

(Article L.123.5 du Code de l'Urbanisme)

1. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
2. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
3. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

(Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
2. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

(Jurisprudence « Sekler » (CE 27 Mai 1988))

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.

ARTICLE VI – ZONE DE BRUIT

En application de l'arrêté préfectoral du 13 Aout 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires, la **ligne SNCF n°005000 (LGV Est)** est classée en catégorie 1.

Le secteur affecté par le bruit correspond à une bande de 300 mètres de chaque côté, comptés à partir du bord extérieur de la voie.

A l'intérieur de ce secteur, des dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments sont applicables : les futurs bâtiments sensibles au bruit devront présenter une isolation acoustique renforcée. L'arrêté préfectoral, comprenant le détail des dispositions applicables, est annexé au PLU (voir 6.4 – zone de bruit).

ARTICLE VII – ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFÉRENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. **Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.**

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. **Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.**

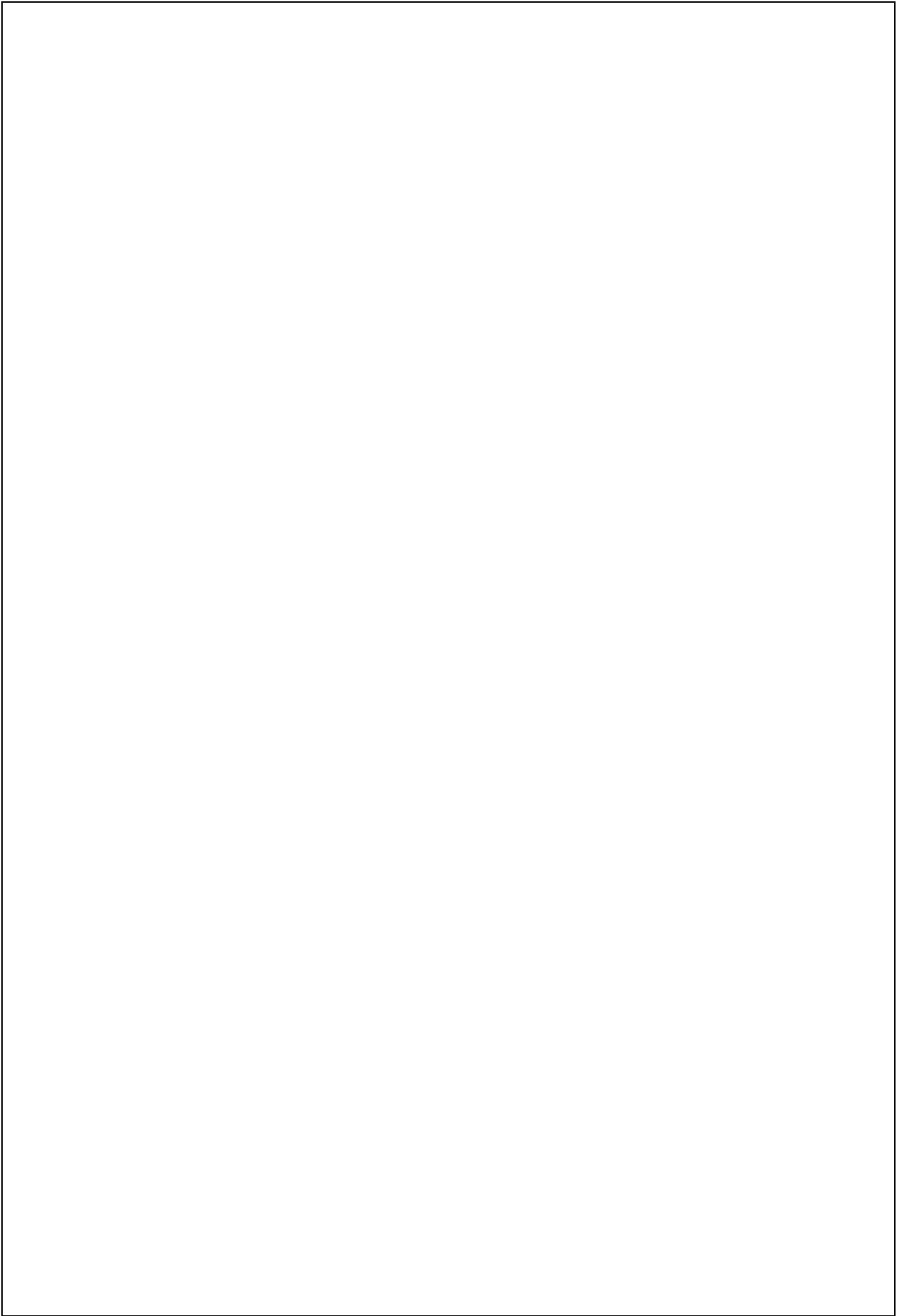
ARTICLE VIII - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :

Le règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivante :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES :

- 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 NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**3. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT****4. LES CAMPINGS ET LE STATIONNEMENT DES CARAVANES****5. LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS****6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS,****7. LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET LES CONSTRUCTIONS LIÉES A LA RÉALISATION ET À L'EXPLOITATION DE CES ÉQUIPEMENTS.**



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
ET AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U est concernée par des risques **d'inondation et de mouvement de terrain**. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- . à usage d'industrie,
- . à usage agricole, sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- . sauf pour les cas visés à l'article 2

3. LES CAMPINGS ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

4. LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS

5. 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.
- . l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :****1. LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE SUIVANTES :**

- . les annexes techniques ainsi que l'agrandissement ou la transformation des constructions à usage agricole liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU.
- . les bâtiments agricoles à usage familial, aux conditions fixées aux articles 9 et 10

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.
- . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100m² de superficie et de 2m de dénivelé sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages admis dans la zone.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

A condition :

- . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- . qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou qu'elles ne les aggravent pas dans le cas de travaux sur des installations déjà existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès des riverains sur la RD657 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipé d'un réseau séparant les eaux usées et les eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

Eaux usées

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

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 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 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins **5 mètres** de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

6.2 Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

6.4 Néanmoins, dans les alignements de façades repérés au plan par le symbole **ΔΔΔΔΔΔΔ** :

- le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.
- dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
 - . 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.

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

6.6 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 et aux conditions fixées à l'article 10.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à **3 mètres**.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à au moins **3 mètres**.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin et des bâtiments agricoles à usage familial, est limitée à **15 m²** pour chacune de ces constructions, extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 La hauteur des abris de jardin et des bâtiments agricoles à usage familial est limitée à **3 mètres**.

10.2 La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser **9 mètres**.

10.3 Néanmoins, dans les alignements de façades repérés au plan par le symbole **△△△△△△△△** :

- si les égouts de toitures sont alignés, 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 à égale hauteur d'un des égouts voisins,
 - . soit en dessous de l'égout le plus haut et au dessus de l'égout le plus bas,

10.4 Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales exceptionnelles (pylônes, château d'eau,...).

10.5 Sur une construction existante dérogeant à la présente règle de hauteur, sont admis :

- la reconstruction à l'identique,
- les travaux de transformation ou d'extension dans la limite de la hauteur de la construction existante.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 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 Règles générales

a) Couverture :

Sauf dans le cas de vérandas, d'abris de jardins, de l'installation de panneaux solaires, ou de toiture-terrasse, la couverture sera en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire, de ton rouge, noir ou tons voisins.

b) Murs extérieurs :

- . Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.
- . Les couleurs d'enduit ou de peinture des façades, des murs de clôture, des menuiseries et ferronneries visibles du domaine public, devront respecter le nuancier communal annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- . Les revêtements extérieurs tels que les panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit sont autorisés dans la mesure où ils respectent leur environnement.

c) Clôtures :

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut enduit, ou d'une grille ou d'un grillage associés le cas échéant à une haie végétale. La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **2 mètres**.

11.2 Règles additionnelles, le long des rues indiquées au plan par le symbole :

d) Volume :

Les constructions nouvelles conserveront les rythmes, proportions et modénatures des constructions environnantes, ainsi que les gabarits de toitures.

e) Toiture :

Pour les bâtiments sur rue, la toiture sera à 2 pans, et le faîtage suivra le plus possible l'axe de la voie. Les saillies en toitures de type chien-assis, sont interdites.

Néanmoins, pour les immeubles d'angle, et le bâti ancien remarquable se démarquant de l'architecture commune dominante du secteur, la construction ou la reconstruction après sinistre pourront déroger exceptionnellement à cette règle.

f) Fenêtres, volets et persiennes :

Les fenêtres devront être plus hautes que larges pour les façades des pièces principales à usage d'habitation donnant sur rue.

Les volets battants en bois à lames horizontales ajourées et les persiennes repliables métalliques ou en bois, devront être conservés, voire restaurés.

g) éléments de patrimoine :

Les petits éléments (clôture, portail, fontaine, édicules divers, sculptures de façade, encadrements d'ouvertures, détails divers, ...) présentant une qualité architecturale ou ayant une valeur historique ou artistiques, ou contribuant à la cohérence d'ensemble des éléments remarquables, devront être préservés, voire restaurés.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
--------------------------	-----------------------

Construction à usage d'habitation :

. par logement.....	2
. par chambre ou logement de foyer de personnes âgées.....	0,3

Constructions à usage de bureau

Par tranches de 100 m ² de surface de plancher.....	2
--	---

Etablissements d'enseignement

Par classe.....	1
-----------------	---

<u>Etablissements hospitaliers</u>	sur examen particulier
--	------------------------

Etablissements commerciaux

. de moins de 100 m ² de surface de plancher.....	0
. au-delà, et pour chaque 100 m ² supplémentaires jusqu'à 500 m ² en tout.....	1
. au-delà de 500 m ² de plancher.....	sur examen particulier

Restaurants, salles de spectacle, hôtels

. pour 10m ² de salle de restaurant.....	1
. par place de spectacle.....	0,3
. par chambre d'hôtel.....	0,7

Etablissements artisanaux :

Par tranches de 100 m ² de surface de plancher.....	1
--	---

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

12.2 En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain de l'opération le quota d'emplacements requis, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit par la réalisation des emplacements requis, à moins de 300 mètres de l'opération, en dehors des voies publiques ou privées communes,
- soit par le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dont la construction est prévue,
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement, public ou privé, existant ou en cours de réalisation,

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée, mais dotée d'équipements de dimension et de capacité suffisante dans sa périphérie immédiate.

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

1. LES CONSTRUCTIONS :

- . à usage d'industrie
- . à usage agricole ou forestier,

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

3. LES CAMPINGS ET LE STATIONNEMENT DE CARAVANES

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS,

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS

- . les parcs d'attractions,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . l'ouverture et l'exploitation de carrière
- . les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres, à l'exception de ceux nécessaires à toute construction ou installation autorisée dans la zone.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1, sous réserve :
 - . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - le réseau d'eau,
 - le réseau de collecte des eaux usées,
 - le réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - le réseau de télécommunication
 - la voirie,
 - la protection incendie.
 - . que les occupations et utilisations du sol soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation des zones concernées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD657 sont interdits.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques, adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées en partie terminale, de telle sorte que les véhicules, notamment de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE 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 public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipé d'un réseau séparant les eaux usées et les eaux pluviales, et être raccordé au réseau public s'il existe.

Eaux usées

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

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 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.

4.3 Electricité, éclairage public et télécommunications

Les réseaux d'alimentation et de distribution d'électricité, ainsi que les installations téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Routes départementales :**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **21 mètres** de l'axe de la RD657.

6.2 Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** de la limite d'emprise de la voie de desserte destinée à être intégrée au domaine public, ou à être ouverte à la circulation.

La présente règle s'applique aux unités foncières issues de l'aménagement ou du découpage en lots.

6.3 Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à **3 mètres**. La présente règle s'applique aux unités foncières issues de l'aménagement ou du découpage en lots.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation devra être au moins égale à **3 mètres**. La présente règle s'applique aux unités foncières issues de l'aménagement ou du découpage en lots.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **15 m²**, extensions comprises et par unité foncière. La présente règle s'applique aux unités foncières issues de l'aménagement ou du découpage en lots.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser **3 mètres**.

10.2 La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne doit pas dépasser **9 mètres**. La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**.

10.3 Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales exceptionnelles (pylônes, château d'eau,...).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 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 de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

a) Couverture :

Sauf dans le cas de vérandas, d'abris de jardins, de l'installation de panneaux solaires, ou de toiture-terrasse, la couverture sera en tuiles de terre cuite ou en matériaux d'aspect similaire, de ton rouge, noir ou tons voisins.

b) Murs extérieurs

- . Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.
- . Les couleurs d'enduit ou de peinture des façades, des murs de clôture, des menuiseries et ferronneries visibles du domaine public, devront respecter le nuancier communal annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- . Les revêtements extérieurs tels que les panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit sont autorisés dans la mesure où ils respectent leur environnement.

c) Clôture

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut enduit, d'une grille ou d'un grillage associés le cas échéant à une haie végétale. La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **2 mètres**.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation ou destinées à être intégrées au domaine public.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre d'emplacements
<u>Construction à usage d'habitation :</u>	
Par logement.....	2
Par chambre de foyer de personnes âgées.....	0,3
<u>Constructions à usage de bureau</u>	
Par tranche de 100 m2 de surface de plancher.....	2
<u>Etablissements d'enseignement</u>	
Par classe.....	1

Etablissements commerciaux :

- . de moins de 100 m2 de surface de plancher0
- . au-delà, pour chaque 100m2 de surface de plancher.....sur examen particulier

Etablissements artisanaux :

- Par tranche de 100 m2 de surface de plancher3

Restaurants, salles de spectacle, hôtels

- . pour 10m2 de salle de restaurant.....3
- . par place de spectacle.....0,7
- . par chambre d'hôtel.....0,9

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus, sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque opération d'aménagement d'ensemble, **10%** de la surface totale de la zone sera traité en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludique ou d'agréments.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions à usage d'habitation disposant de garages, l'accès aux garages depuis la voie ouverte à la circulation, ne doit pas être imperméabilisé.

**ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des réservations seront prévues dans les ouvrages enterrés nécessaires à l'alimentation téléphonique des constructions sur la zone, pour permettre un déploiement ultérieur des réseaux de communication haut débit (fibre optique ou autre).

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle d'urbanisation future non équipée, et dont l'équipement est prévu à long terme.

La zone 2AU est concernée par un risque **de mouvement de terrain**. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf mention particulière à l'article 2

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

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

1. Les constructions :
 - . à usage d'abris de jardin, sous conditions aux articles 9 et 10
2. Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.
3. les exhaussements et affouillements de sol de plus de 100m² de superficie et de 2 mètres de dénivelé, s'ils sont nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

a) ACCES

Pas de prescription

b) VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**a) EAU POTABLE**

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

b) ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipé d'un réseau séparant les eaux usées et les eaux pluviales, et être raccordé au réseau public s'il existe.

Eaux usées

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

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 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 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Routes départementales :**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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 ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte une limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative aboutissant aux voies ou de fond de propriété qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescriptions

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **15 m²**, extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser **3 mètres**.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : aux termes de l'article R.111.21 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.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation ou destinées à être intégrées au domaine public.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

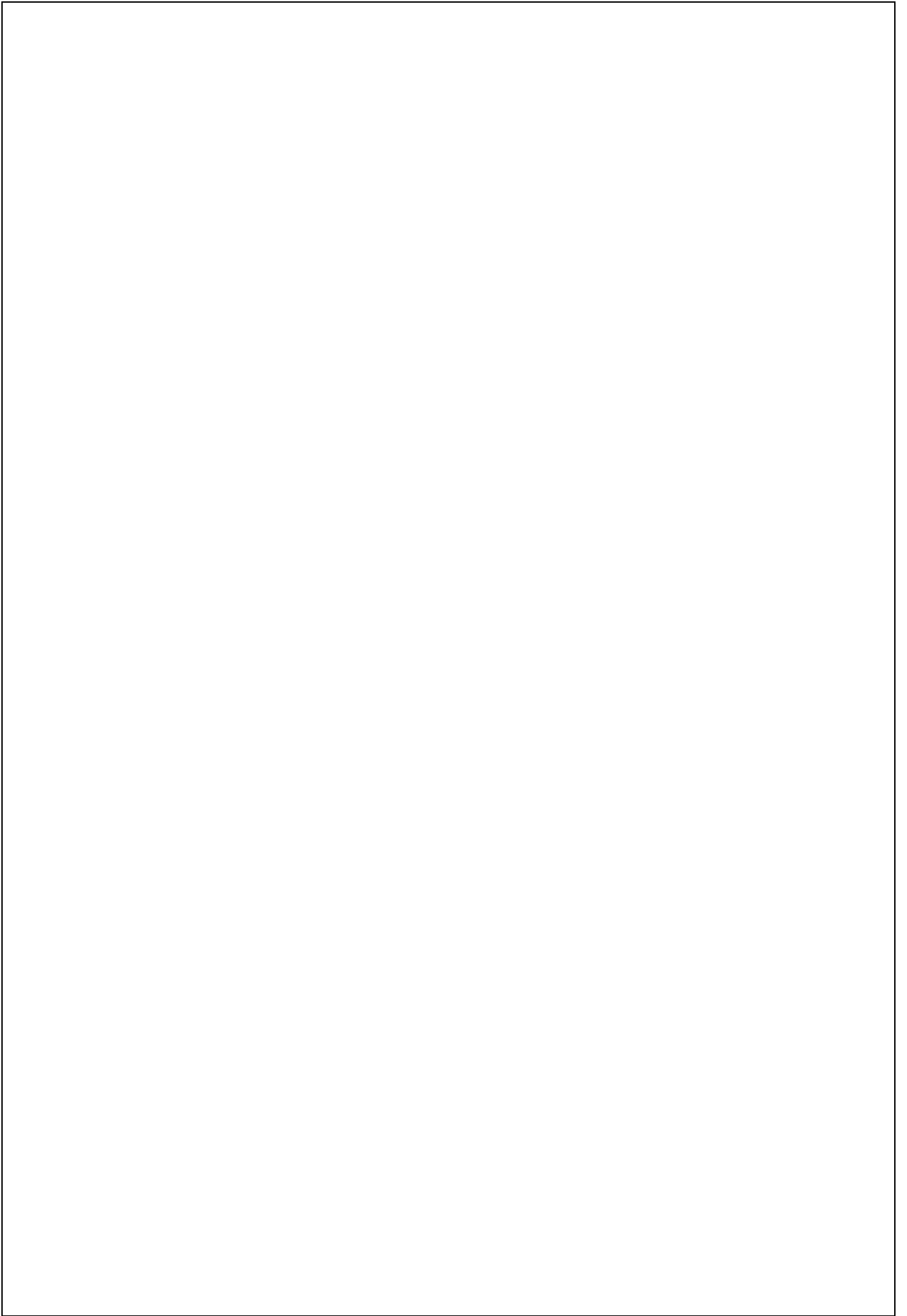
Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES



CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A est concernée par des risques **d'inondation et de mouvement de terrain**. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

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

ARTICLE 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, travaux et aménagements sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD657 sont interdits.

3.2 Voirie

Pas de prescriptions

3.3 Protection des sentiers et chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■ ■ ■ ■ ■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 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 public de distribution d'eau potable s'il existe.

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.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipé d'un réseau séparant les eaux usées et les eaux pluviales, et être raccordé au réseau public s'il existe.

Eaux usées

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

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 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Routes départementales :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **21 mètres** de l'axe de la RD657.

6.2 Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

6.3 Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.4 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 ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins **5 mètres** des limites séparatives.

7.2 Aucune construction ne peut être implantée à moins de **30 mètres** des forêts soumises au régime forestier.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à **3 mètres** au moins.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **9 mètres**.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Aux termes de l'article R. 111.21 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.

a) Volumétrie :

- . La volumétrie des bâtiments principaux et des extensions, annexes et dépendances, devra être simple.

b) Murs extérieurs :

- . Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.
- . Les couleurs d'enduit ou de peinture des façades, des murs de clôture, des menuiseries et ferronneries visibles du domaine public, devront respecter le nuancier communal annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- . Les revêtements extérieurs tels que les panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit sont autorisés dans la mesure où ils respectent leur environnement.
- . Les matériaux naturels seront privilégiés.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Pas de prescriptions

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

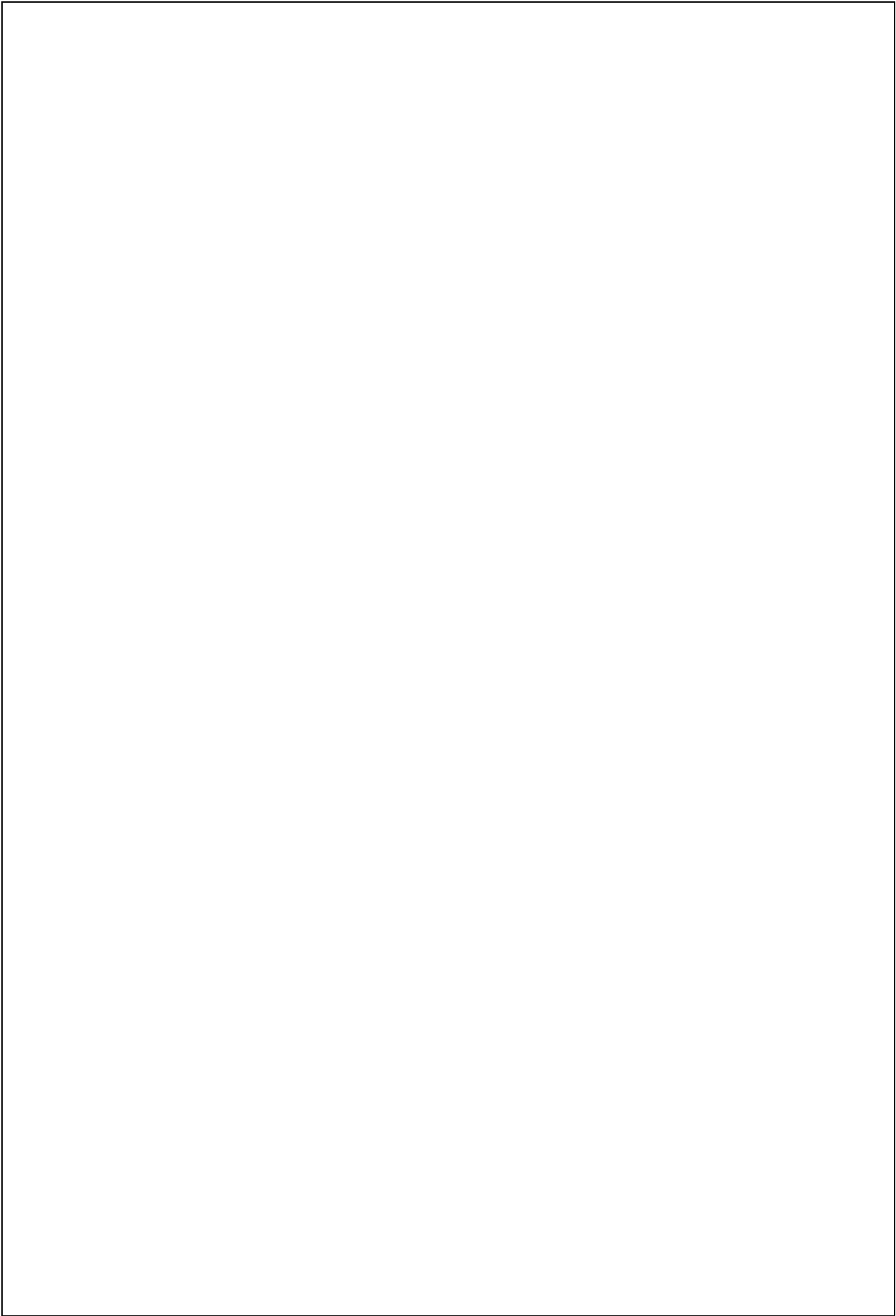
**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.



CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N **et aux secteurs Nf, Ng et Nv**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés.

Elle comprend un secteur **Nf**, accueillant des espaces boisés, un secteur **Ng** autorisant l'exploitation de gravières, et un secteur **Nv** correspondant à des vergers.

La zone N est concernée par des risques d'**inondation et de mouvement de terrain**. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

ARTICLE 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, travaux et aménagements sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sur l'ensemble de la zone :

- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- . les équipements d'infrastructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci.
- . les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur Nf uniquement :

- . les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière.

Dans le secteur Ng uniquement :

- . les gravières et sablières, sous réserve d'une remise en état des sols après exploitation,

Dans le secteur Nv uniquement :

- . les abris de jardins, aux conditions visées aux articles 9 et 10

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, d'une largeur répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier.

Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à assurer la sécurité des usagers et à permettre l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

Pas de prescriptions

3.3 Protection des sentiers et chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■ ■ ■ ■ ■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 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 public de distribution d'eau potable s'il existe.

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.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, doit être équipé d'un réseau séparant les eaux usées et les eaux pluviales, et être raccordé au réseau public s'il existe.

Eaux usées

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

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 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Routes départementales :**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **21 mètres** de l'axe de la RD657,

6.2 Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

6.3 Ces reculs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.4 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 ladite construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Dans le secteur Nv**, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en recul d'au moins **3 mètres**.

7.2 **Hors de ce secteur**, les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins **5 mètres** des limites séparatives.

7.3 Aucune construction ne peut être implantée à moins de **30 mètres** des forêts soumises au régime forestier.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardins et des abris de chasse ne doit pas excéder **15 m²**, extensions comprises. En zone Nv, cette emprise maximale s'entend par unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ; elle se calcule à partir du point le plus bas du terrain au droit du polygone d'implantation, jusqu'à la faîtière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser **3 mètres**.

La hauteur des extensions ne pourra excéder celle des constructions auxquelles elles se rattachent.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Aux terme de l'article R. 111-21 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.

a) Murs extérieurs :

- . Les murs de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings agglomérés, briques creuses ...) ne devront pas être laissés bruts.
- . Les couleurs d'enduit ou de peinture des façades, des murs de clôture, des menuiseries et ferronneries visibles du domaine public, devront respecter le nuancier communal annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- . Les revêtements extérieurs tels que les panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit sont autorisés dans la mesure où ils respectent leur environnement.
- . Les matériaux naturels seront privilégiés.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

COMMUNE DE CHAMPEY-SUR-MOSELLE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

Nuancier communal

Version PLU arrêté le 23/05/2018
Version PLU approuvé le 11/03/2020



Nuancier

Le ravalement en Meurthe-et-Moselle

Les enduits et les peintures de ravalement



Les menuiseries en bois (lasures et peintures microporeuses)



Les ferronneries et les autres ouvrages métalliques

