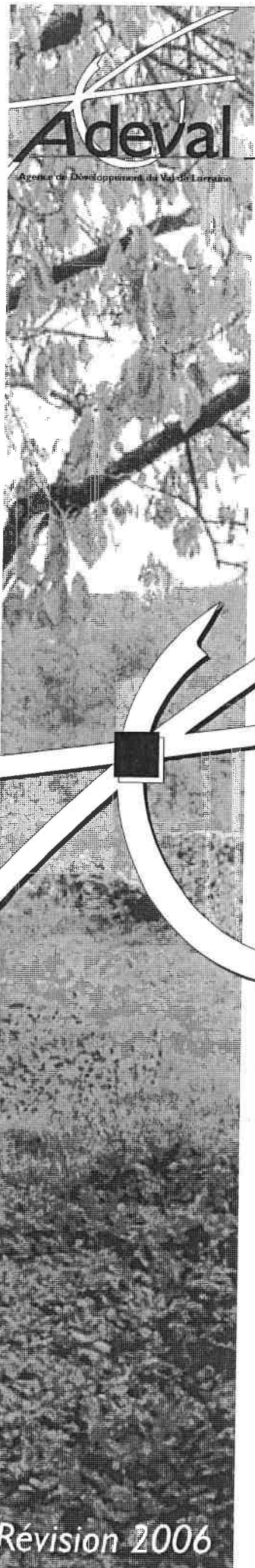


COMMUNE DE GÉZONCOURT



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document conforme à celui annexé à la délibération
du conseil municipal en date du 04 OCT. 2006

APPROUVANT le ... Plan Local d'Urbanisme

A Gézoncourt

Le 09 OCT. 2006

Le Maire



M. Henry

Révision 2006

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : ZONES URBAINES ET A URBANISER

Zone UA
Zone UB
Zone 1AU
Zone 2AU

TITRE III : ZONES NATURELLES

Zone A
Zone N

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

■ ARTICLE 1

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GÉZONCOURT en Meurthe-et-Moselle.

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

■ ARTICLE 2

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.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme 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.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ ARTICLE 3

Ne peuvent être classés en zone urbaine que les terrains équipés pouvant admettre immédiatement des constructions.

La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants :

Zone UA : La zone correspond au centre ancien où les constructions sont denses et de type traditionnel.

Zone UB : La zone concerne les extensions récentes du village qui se sont réalisées sous la forme de pavillons. Le secteur UBp est concerné par le périmètre de protection de captage d'eau potable.

Zone 1AU : Ces zones correspondent aux espaces d'urbanisation à venir. Ces zones sont à vocation principale d'habitat.

Zone 2AU : Cette zone d'urbanisation future " fermée " correspond à un espace qui doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global.

La zone agricole et naturelle comprend les zones et les secteurs suivants :

Zone A : Cette zone naturelle est réservée à l'exploitation des richesses du sol et du sous sol. Le secteur Ap concerne le périmètre de protection des captages d'eau potable. Le secteur Ai est soumis à des risques d'inondations.

Zone N : Cette zone et ces secteurs correspondent à des espaces naturels à conserver. Elles comprennent :

- . secteur indicé "a" : destiné à l'activité agricole ainsi qu'à des gîtes et des activités commerciales qui sont directement liées à cette activité.
- . secteur indicé "f" : destiné à la forêt
- . secteur indicé "i" : secteur soumis à des risques d'inondations
- . secteur "j" : zone naturelle de jardins
- . secteur indicé "p" : protection des captages d'eau potable,
- . secteur indicé "ap" : destiné à l'activité agricole ainsi qu'à des gîtes et des activités commerciales qui sont directement liées à cette activité, concerné par la protection des captages d'eau potable
- . secteur indicé "s" : destiné à la station d'épuration,
- . secteur indicé "si" : destiné à l'extension de la station d'épuration et soumis à des risques d'inondations.

ADAPTATIONS MINEURES

■ ARTICLE 4

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. 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 L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Les adaptations mineures sont instruites dans les conditions définies par les articles R421.15 3ème alinéa dont le texte commun est le suivant : le service chargé de l'instruction au nom de l'autorité compétente pour statuer, instruit au besoin d'office, les adaptations mineures au plan d'occupation des sols ou les dérogations aux prescriptions des plans d'urbanisme ou des règlements et cahier des charges, des lotissements aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que, le cas échéant, les demandes de dérogation aux règles générales de construction.

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

**PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS
EXISTANTES APRÈS SINISTRES**

■ **ARTICLE 5**

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

**PRINCIPE D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT :
ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2
DES DIFFÉRENTES ZONES**

■ **ARTICLE 6**

. 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.

**LE PRÉSENT RÈGLEMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ À PARTIR DE LA LISTE
DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

■ **ARTICLE 7**

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 NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

3. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- . d'habitation,
- . d'activité.

4. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises a déclaration,
- . soumises a autorisation.

5. 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.

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

7. 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.

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

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT BRUYANTES

■ ARTICLE 8

La commune n'est pas concernée par ce type de nuisances.

RISQUES NATURELS

■ ARTICLE 9

La commune est concernée par des risques d'inondations liés au ruisseau de l'Esch. Les secteurs concernés ont été regroupés dans la zone Ni.

La zone correspond au centre ancien où les constructions de type traditionnel sont destinées à de l'habitat, à des services et à des activités qui en sont le complément normal.

RAPPELS

■ **ARTICLE 0**

0.1 PERMIS DE DÉMOLIR

En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions comprises dans la zone, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

0.2 Clôtures

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

0.3 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et 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 (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

■ **ARTICLE I**

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage

- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- agricole autre que celles autorisées sous conditions à l'article 2.

1.2 Les carrières

1.3 Les lotissements à usage d'activités

1.4 Les installations classées, sauf celles admises sous conditions à l'article UA2

1.5 Les caravanes isolées stationnées durant plus de 3 mois

1.6 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

1.7 Les habitations légères de loisirs

1.8 Les parcs résidentiels de loisirs

1.9 Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
- Les garages collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

1.10 Les dépôts de matériaux en vrac, à l'air libre

1.11 Les abris de pêche et de chasse

1.12 Toute construction dans les espaces cultivés à protéger

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**ADMISES SOUS CONDITIONS****■ ARTICLE 2**

Les annexes, dépendances, abris de jardin et les constructions agricoles à usage familial, sauf dans les terrains cultivés à protéger, et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

2.1 Les constructions à usage agricole à condition que :

- L'agrandissement et la transformation de constructions soient liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- Les annexes techniques soient liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- Les bâtiments à usage agricole de faible ampleur soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

2.2 Les installations classées soumises à déclaration**ACCÈS ET VOIRIE****■ ARTICLE 3****3.1 Accès**

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

De plus, les accès des riverains sur la RD 106 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 nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**■ ARTICLE 4****4.1 Eau potable**

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

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

La commune de Gézoncourt étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement au(x) réseau(x) de collecte est obligatoire.

4.2.2 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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut, être agrafés en façade sous les toitures.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

■ **ARTICLE 5**

Pas de prescription.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **ARTICLE 6**

6.1 Cas général

La façade principale des constructions doit être implantée soit :

- le long de l'alignement indiqué au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$,
- dans la zone d'implantation des façades indiquée au plan.
- en recul de 5 mètres maximum par rapport au domaine de l'emprise publique de la voie dans les autres cas,

6.2 Unité foncière ayant plusieurs façades sur rue

La règle d'implantation obligatoire s'impose à toutes les façades sur rue d'une même construction.

6.3 Espace entre la façade de la construction et la voie

Toute occupation ou utilisation est interdite au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ou autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

6.4 Constructions annexes, dépendances, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial

Les constructions annexes, les dépendances, les abris de jardin et les constructions agricoles à usage familial peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de la voie automobile dès lors qu'elles sont situées en arrière de la construction principale. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles d'alignements applicables aux constructions principales.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES**

■ **ARTICLE 7**

7.1 Constructions principales

7.1.1 Unité foncière d'une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres:

La façade doit être implantée de limite séparative à limite séparative

7.1.2 Unité foncière d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres:

- La façade doit être contiguë à une limite séparative au moins.
- S'il existe une seule construction avec pignon en attente contigu à l'une des limites séparatives, la façade doit être contiguë à cette limite.

7.2 Les constructions en arrière de l'unité foncière pourront s'implanter librement à l'arrière des constructions principales.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

■ **ARTICLE 8**

Pas de prescriptions.

EMPRISE AU SOL

■ **ARTICLE 9**

Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial visés à l'article 2 sont limités à 20m² extensions comprises et par unité foncière.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ **ARTICLE 10**

10.1 Cas général

10.1.1 Entre deux constructions dont les égouts de toiture sont au même niveau et en extrémité d'alignement

L'égout de toiture s'aligne à la hauteur des égouts de toiture voisins.

10.1.2 Entre deux constructions dont les égouts de toiture ne sont pas au même niveau

L'égout de toiture se place:

- soit à l'existant,
- soit au même niveau que l'égout de toiture voisin le plus haut ou le plus bas,
- soit entre les deux égouts de toiture voisin,

la hauteur de construction ne devant pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

10.1.3 Hauteur totale

- Dans tous les cas ,la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des abris de jardin, annexes, dépendances ainsi que les constructions à usage agricole de faible ampleur visés à l'article 2 est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

10.2 Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

10.3 Cas particulier des infrastructures, des monuments et des édifices publics

Les infrastructures, les monuments et les édifices publics ne sont pas soumis aux prescriptions de hauteur.

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

ASPECT EXTÉRIEUR

ARTICLE 11

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.

A titre indicatif, un nuancier de couleurs concernant les coloris des façades, menuiseries et ferronneries est annexé au PLU.

11.1 Façades sur rue

11.1.1 Éléments interdits en façade:

- Les balcons,
- Les retraits de façades d'un étage sur l'autre,
- Les murs en pavés translucides
- Les oriels (fenêtres en saillie par rapport à la façade)
- Les antennes paraboliques
- Les escaliers sauf ceux nécessaires à l'accès de plain-pied des constructions

11.1.2 Enduits

- Les murs devront être recouvert d'enduit traditionnel à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.
- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution seront agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.
- La coloration des enduits sera proche de celles préconisées dans le nuancier de couleur annexé au P.L.U.

11.2 Ouvertures

11.2.1 Généralités

- Les huisseries ne peuvent pas être montées à l'alignement du nu extérieur de la façade.
- Les coffrets des volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au plan de la fenêtre.
- Les percements existants peuvent être totalement obturés à condition que l'enduit utilisé soit de même couleur que celui de la façade. Il est interdit d'obturer partiellement un encadrement en pierre de taille.

11.2.2 Dans les alignements repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta$, les fenêtres devront être plus hautes que larges, sauf celles présentant un caractère architectural particulier (oeils de boeuf, attiques, ...).

11.2.3 Les portes de granges devront être conservées dans leurs proportions d'origine.

11.2.4 Matériaux

Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés en place ou réutilisés. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée et nettoyée sans être peinte.

11.2.5 Ouvertures en toiture

Les surélévations partielles de toitures, les lucarnes et les "chiens-assis" sont interdits.

11.3 Toiture de la construction principale

11.3.1 Géométrie

Le faîtage doit être placé parallèlement à la rue. Dans le cas d'une maison située à l'angle de deux rues, le faîtage devra être parallèle au moins à l'une des deux rues.

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

La pente des toitures sera comprise entre 45 % et 55 % ou entre 25,2° et 27,8°

11.3.2 Matériaux

Les matériaux de toiture présenteront la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle.

11.4 Abords et constructions annexes, dépendances et abris de jardin

11.4.1 Constructions annexes, dépendances, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les constructions sommaires réalisés avec des matériaux de récupération sont interdites.
- Les murs et toitures doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf si la construction présente l'aspect du bois ou s'il s'agit d'une verrière (serre, véranda, ...)
- les toitures à 1 et 2 pans sont autorisées

11.4.2 Edifices techniques et coffrets divers

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (télédistribution, etc.) doivent être intégrés aux constructions existantes lorsque cela est techniquement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade.
- Les boîtes aux lettres ne doivent pas être en saillie de plus de 10cm par rapport à la façade ou à la clôture sur laquelle elles sont implantées.

11.4.3 Les clôtures en limite du domaine public

Les clôtures lorsqu'elles existent doivent occuper toute la largeur de façade laissée libre. Elles doivent être opaque, d'une hauteur minimum de 1,50 mètres. Elles doivent être traitées avec le même enduit et dans le même ton que la façade.

Les dispositifs à claire-voie -lorsqu'ils existent- devront présenter des coloris ayant l'aspect du bois.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à transformer doit être réalisé hors des voies publiques.


Les besoins en stationnement sont évalués de la manière suivante :


- 1 place minimum par logement de moins de 75m² de SHON,
- 2 places minimum par logement d'au moins 75m² de SHON,
- 1 place minimum par local d'activité


ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **ARTICLE 13**

En application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,

. le symbole  repère la trame végétale à conserver. Ces espaces devront être plantés de manière à conserver une haie végétale.

. le symbole  repère les éléments du petit patrimoine pour lesquels la démolition et la destruction est interdite. Il est néanmoins toléré de déplacer l'élément du petit patrimoine à condition qu'il reste visible depuis le domaine public

. le symbole  repère les murs et murets à conserver. Ces murs peuvent présenter une ouverture par unité foncière afin de permettre le passage des véhicules. L'ouverture ne pourra excéder 3,50m de large.

Il est néanmoins toléré de déplacer ces éléments à condition qu'ils restent visible depuis le domaine public.

A titre indicatif, une liste d'essences locales de végétaux est annexée au PLU.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

■ **ARTICLE 14**

Pas de prescription.

La zone regroupe des zones pavillonnaires récentes dans lesquelles l'habitat individuel s'est développé de manière diffuse sous forme spontanée.

Cette zone comporte le secteur UBp de forte vulnérabilité des eaux souterraines qu'il convient de protéger.

RAPPELS

■ **ARTICLE 0**

0.1 Permis de démolir

Néant.

0.2 Clôtures

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

0.3 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et 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 (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

■ ARTICLE I

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage :

- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- agricole.

1.2 Les carrières

1.3 Les lotissements à usage d'activités

1.4 Les installations classées, sauf celles admises sous conditions à l'article UB2

1.5 Les caravanes isolées stationnées durant plus de 3 mois

1.6 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.7 Les habitations légères de loisirs.

1.8 Les parcs résidentiels de loisirs.

1.9 Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
- Les garages collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

1.10 Les dépôts de matériaux en vrac, à l'air libre.

1.11 Les abris de chasse et de pêche

1.12 Toute construction dans les espaces cultivés à protéger.

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS**

■ **ARTICLE 2**

2.1 Les annexes, dépendances, abris de jardin et constructions agricole à usage familial, sauf dans les terrains cultivés à protéger, et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

2.2 Les installations classées soumises à déclaration

2.3 Secteur UBp

De plus, dans le secteur UBp, les occupations et utilisations du sol admises devront être conformes à la servitude de protection des captages d'eau.

ACCÈS ET VOIRIE

■ **ARTICLE 3**

3.1 Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'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.

De plus, les accès des riverains sur la RD 106 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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

■ **ARTICLE 4**

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

La commune de GÉZONCOURT étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement au(x) réseau(x) de collecte est obligatoire.

4.2.2 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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut, être agrafés en façade sous les toitures.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

■ ARTICLE 5

Pas de prescription.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ ARTICLE 6

6.1 Cas général

- . Les façades des constructions principales devront être édifiées dans la bande d'implantation repérée au plan
- . Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie automobile.

6.2 Constructions annexes, dépendances, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial

Les constructions annexes, les dépendances, les abris de jardin et les constructions agricoles à usage familial peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de la voie automobile dès lors qu'elles sont situées en arrière de la construction principale. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles d'alignements applicables aux constructions principales.

6.3 Cas particuliers des édifices techniques communs de moins de 10 m²

Les édifices techniques communs (poste de transformation, poste de relevage, etc.) de moins de 10m² d'emprise au sol doivent être implantés :

- . soit en limite de la voie automobile,
- . soit en recul minimal de 5 mètres.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES**

■ **ARTICLE 7**

7.1 Cas général

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, tout point de la construction doit se trouver :

- soit contiguë à une limite séparative et s'il existe un pignon contigu à une limite séparative, la façade doit être placée contre celui-ci,
- soit en recul d'une distance au moins égale à 3 mètres.

*Cowstie
oui non.*

7.2 Les constructions en arrière de l'unité foncière pourront s'implanter librement à l'arrière des constructions principales

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

■ **ARTICLE 8**

Pas de prescription.

EMPRISE AU SOL

■ **ARTICLE 9**

9.1 Cas général

L'ensemble des constructions sur une unité foncière ne doit pas couvrir une emprise supérieure à 30% de la surface de cette unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique suite à un sinistre,
- pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400m² à la date d'opposabilité du PLU.

9.2 Abris de jardin, annexes, dépendances, constructions

à usage agricole de faible ampleur : leur emprise au sol est limitée à 20m², extensions comprises, et par unité foncière.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ **ARTICLE 10**

10.1 Constructions principales

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres à la faîtière.
- La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques...

10.2 Abris de jardin, annexes, dépendances ainsi que les constructions à usage agricole de faible ampleur visés à l'article 2.

La hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

10.3 Cas particulier des infrastructures

Les infrastructures ne sont pas soumises aux prescriptions de hauteur.

ASPECT EXTÉRIEUR

■ **ARTICLE 11**

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, leur 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.

A titre indicatif, un nuancier de couleurs concernant les coloris des façades, menuiseries et ferronneries est annexé au PLU.

11.1 Façades sur rue

Sont interdits :

- Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés,
- Les antennes paraboliques.
- Les bardages ne présentant pas l'aspect du bois

11.2 Enduits et coloration des façades

Le ton des façades est celui donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les composent. A défaut, on y peut y substituer des peintures sur enduit de ciment.

11.3 Toitures

- Les toitures des constructions doivent être réalisées avec des matériaux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle.
- Les toitures à une seule pente à contre sens de la pente naturelle du terrain sont interdites
- Les toitures-terrasse peuvent être autorisées uniquement si elles concernent des annexes ou dépendances et si elles contribuent à créer une unité architecturale à des bâtiments existants.

11.4 Abords et constructions annexes, dépendances et abris de jardin

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les constructions sommaires réalisés avec des matériaux de récupération sont interdites.
- Les constructions ayant l'aspect du bois sont autorisées
- Les murs et toitures doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf si la construction présente l'aspect du bois ou s'il s'agit d'une verrière (serre, véranda, ...).

11.5 Edifices et coffrets techniques

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (télédistribution, etc.) doivent être intégrés aux constructions existantes, dans la mesure où cela est techniquement possible.
- Les boîtes aux lettres ne doivent pas être en saillie par rapport à la façade ou à la clôture sur laquelle elles sont implantées.

11.6 Clôtures en limite de domaine public

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie supporté par un mur-bahut. La hauteur du mur bahut doit être au maximum de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir. La hauteur de l'ensemble du dispositif ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Les clôtures devront présenter des coloris ayant l'aspect du bois.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à transformer doit être réalisé hors des voies publiques.


Les besoins en stationnement sont évalués de la manière suivante :


- 1 place minimum par logement de moins de 75m² de SHON,
- 2 places minimum par logement d'au moins 75m² de SHON,
- 1 place minimum par local d'activité

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **ARTICLE 13**

En application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,

. le symbole  repère les éléments du petit patrimoine pour lesquels la démolition et la destruction est interdite. Il est néanmoins toléré de déplacer l'élément du petit patrimoine à condition qu'il reste visible depuis le domaine public

. le symbole  repère les murs et murets à conserver et à créer. Ces murs peuvent présenter une ouverture par unité foncière afin de permettre le passage des véhicules. L'ouverture ne pourra excéder 3,50m de large.

Il est néanmoins toléré de déplacer ces éléments à condition qu'ils restent visible depuis le domaine public.

A titre indicatif, une liste d'essences locales de végétaux est annexée au PLU.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

■ **ARTICLE 14**

Pas de prescription.

Les zones correspondent aux espaces d'urbanisation à venir. Ces espaces sont principalement destinés à de l'habitat.

RAPPELS

■ **ARTICLE 0**

0.1 Clôtures

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

0.2 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**■ ARTICLE 1**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU.2.

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS****■ ARTICLE 2****2.1 Sont admis sous conditions****2.1.1 Les constructions à usage :**

- d'habitation,
- de stationnement de véhicules directement nécessaire aux besoins de la zone,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et services,
- hôtelier,
- de restauration,
- d'équipements collectifs,
- d'annexes, dépendances et abris de jardin dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

2.1.2 Les installations et travaux divers :

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé dès lors qu'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2.1.3 Les constructions ou occupations du sol citées aux précédents alinéas du paragraphe 2.2 sont admises à condition que :

- La conception et la réalisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles,
- L'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone et notamment en ce qui concerne le dimensionnement des réseaux et voiries,
- Les équipements suivants doivent être réalisés, en cours de réalisation ou programmés :
 - réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur,
 - réseau d'assainissement et d'eau pluviale,
 - réseau d'électricité,
 - réseau d'éclairage public,
 - voirie.

ACCÈS ET VOIRIE**■ ARTICLE 3****3.1 Accès**

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

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

De plus, dans les zones résidentielles, la voirie doit être dimensionnée de façon à pouvoir accueillir au minimum une voiture en stationnement par logement par unité foncière riveraine.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**■ ARTICLE 4****4.1 Eau potable**

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

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

La commune de Gézoncourt étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement au(x) réseau(x) de collecte est obligatoire.

4.2.2 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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut, être agrafés en façade sous les toitures.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**■ ARTICLE 5**

Pas de prescription.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****■ ARTICLE 6****6.1 Cas général**

- Les façades des constructions principales devront être édifiées dans la bande d'implantation repérée au plan
- Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie automobile.

6.2 Constructions annexes, dépendances, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial

Les constructions annexes, les dépendances, les abris de jardin et les constructions agricoles à usage familial peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de la voie automobile dès lors qu'elles sont situées en arrière de la construction principale. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles d'alignements applicables aux constructions principales.

6.3 Cas particuliers des édifices techniques

- communs de moins de 10 m²,
- Les édifices techniques communs (poste de transformation, poste de relevage, etc.) de moins de 10m² d'emprise au sol doivent être implantés :
 - soit en limite de la voie automobile,
 - soit en recul minimal de 5 mètres.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES****■ ARTICLE 7****7.1 Recul par rapport aux limites séparatives**

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, tout point de la construction doit se trouver en recul d'une distance d'au moins 3 mètres,

7.2 Cas particulier des constructions annexes des édifices techniques de moins de 10m²

Les constructions annexes peuvent être implantées :

- Soit en recul d'une distance d'au moins 3 mètres,
- Soit contiguës à une ou plusieurs limites séparatives.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE****■ ARTICLE 8**

Pas de prescription.

EMPRISE AU SOL**■ ARTICLE 9****9.1 Cas général**

L'ensemble des constructions sur une unité foncière ne doit pas couvrir une emprise supérieure à 30% de la surface de cette unité foncière.

9.2 Abris de jardin, annexes, dépendances, constructions à usage agricole de faible ampleur : leur emprise au sol est limitée à 20m², extensions comprises, et par unité foncière.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**■ ARTICLE 10****10.1 Construction principale**

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.
- La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques...

10.2 Constructions annexes

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

10.3 Cas particulier des infrastructures

Les infrastructures ne sont pas soumises aux prescriptions de hauteur.

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 Toitures

- Les toitures des constructions doivent être réalisées avec des matériaux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle.
- Les toitures à une seule pente à contre sens de la pente naturelle du terrain sont interdites.
- Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles concernent des annexes ou dépendances et si elles contribuent à créer une unité architecturale à des bâtiments existants.

11.2 Enduits et coloration des façades

Le ton des façades est celui donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable qui les composent. A défaut, on pourra y substituer des peintures sur enduit de ciment.

A titre indicatif, un nuancier de couleurs concernant les coloris des façades, menuiseries et ferronneries est annexé au PLU.

11.3 Constructions annexes, dépendances et abris de jardin

- Les murs et toitures doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf si la construction présente l'aspect du bois ou s'il s'agit d'une verrière (serre, véranda, ...).
- Les murs en agglomérés ou en briques non crépis ou habillés sont interdits.
- Les constructions sommaires réalisés avec des matériaux de récupération sont interdites.

11.2 Edifices et coffrets techniques

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies ; ou en cas d'impossibilité, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les boîtes aux lettres ne doivent pas être en saillie par rapport à la façade ou à la clôture sur laquelle elles sont implantées.

11.3 Clôtures en limite du domaine public

- . Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées soit :
 - d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supportées par un mur-bahut,
 - d'une haie vive composée d'essences végétales locales variées
- . La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public est limitée à 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- . La hauteur de l'ensemble du dispositif ne doit pas excéder 1,50 mètres.
- . Les clôtures devront présenter des coloris ayant l'aspect du bois.

STATIONNEMENT**■ ARTICLE 12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré hors des voies publiques.

Les besoins en stationnement sont évalués de la manière suivante :

- 1 place minimum par logement de moins de 75m² de SHON,
- 2 places minimum par logement d'au moins 75m² de SHON,
- 1 place minimum par local d'activité

En outre, pour les opérations créant des voiries nouvelles, 1 place de stationnement par logement devra être créée sur l'espace commun.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**■ ARTICLE 13**

L'espace compris entre la limite du domaine public et la façade de la construction principale doit être traité en jardin et végétalisés (en dehors des accès véhicules et piétonniers de la construction).

Les lotissements à usage d'habitation doivent comporter :

8% de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

A titre indicatif, une liste d'essences locales de végétaux est annexée au PLU.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**■ ARTICLE 14**

Pas de prescription.

La zone est une zone d'urbanisation future dite " fermée " correspondant à un espace devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation suite à une modification ou à une révision du P.L.U.

RAPPELS

■ **ARTICLE 0**

0.1 Clôtures

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

0.2 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Z O N E 2 A U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

■ ARTICLE 1

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol non citées à l'article 2AU.2.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

■ ARTICLE 2

Sont admis sous conditions :

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

ACCÈS ET VOIRIE

■ ARTICLE 3

Pas de prescription.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

■ ARTICLE 4

Pas de prescription.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

■ ARTICLE 5

Pas de prescription.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ ARTICLE 6

Par rapport aux emprises publiques, les constructions doivent se situer, soit en limite du domaine public, soit en recul de 5 mètres au moins.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

■ ARTICLE 7

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être soit en limite, soit en recul.

Z O N E 2 A U

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

■ **ARTICLE 8**

Pas de prescription.

EMPRISE AU SOL

■ **ARTICLE 9**

Pas de prescription.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ **ARTICLE 10**

Pas de prescription.

ASPECT EXTÉRIEUR

■ **ARTICLE 11**

Pas de prescription.

STATIONNEMENT

■ **ARTICLE 12**

Pas de prescription.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **ARTICLE 13**

Pas de prescription.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

■ **ARTICLE 14**

Pas de prescription.

Z O N E A

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

Cette zone comporte le secteur Ap de forte vulnérabilité des eaux souterraines qu'il convient de protéger. Le secteur Ai est concerné par des risques d'inondations.

RAPPELS

ARTICLE 0

0.1 Permis de démolir

Néant.

0.2 Clôtures

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

0.3 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.) et 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 (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdites :

1.1 Les constructions destinées :

- . aux bureaux et services à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- . à l'industrie à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- . à l'habitat à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- . à l'équipement collectif à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,

1.2 Les lotissements à usage :

- . d'habitation,
- . d'activité.

1.3 Les installations classées, (y compris les carrières) sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2,

1.4 Les caravanes isolées

1.5 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.6 Les habitations légères de loisirs

1.7 Les parcs résidentiels de loisirs

1.8 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 plans d'eau pour les activités piscicoles.

1.9 Les aires de stationnement ouvertes au public

1.10 Les abris de pêche et de chasse

1.11 De plus, dans le secteur Ai sont interdits :

- les planchers habitables des constructions,
- les équipements sensibles à l'eau, le stockage de matériaux et de matériel susceptibles d'entraîner des pollutions

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS**

■ **ARTICLE 2**

2.1 Cas général

Sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'exploitation agricole sont seules autorisées en A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles.

2.2 Les abris de jardin dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

2.3 De plus, dans le secteur Ap

Les constructions citées aux articles 2.1 à 2.6 sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risque de pollution **des ressources en eau de la commune.**

ACCÈS ET VOIRIE

■ **ARTICLE 3**

3.1 Accès

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

Les chemins auront une largeur minimale de 7 mètres.

De plus, les accès des riverains sur la RD 106 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

Pas de prescription.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

■ **ARTICLE 4**

4.1 Eau potable

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

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Toutefois, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. En cas de contraintes techniques, l'assainissement autonome est autorisé.

4.2.2 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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

■ ARTICLE 5

Pas de prescription.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ ARTICLE 6

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 21 mètres de l'axe de la route départementale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de la limite de l'emprise des autres voies automobiles publiques.

6.2 Cas particuliers des édifices techniques communs de moins de 10 m²

Les édifices techniques communs (poste de transformation, poste de relevage, etc.) de moins de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantés :

- Soit en limite de la voie automobile,
- Soit en respectant les prescriptions de l'alinéa 6.1.

6.3 Implantation par rapport aux espaces boisés classés

Les constructions habitables doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à la limite de l'emprise d'un espace boisé classé lorsqu'il est indiqué aux documents graphiques.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES**

■ **ARTICLE 7**

7.1 Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Constructions à usage agricole

Les constructions à usage agricole doivent être édifiées en recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

■ **ARTICLE 8**

Pas de prescription.

EMPRISE AU SOL

■ **ARTICLE 9**

L'emprise au sol des abris visés à l'article 2 est limitée à 20m², extension comprise et par unité foncière.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ **ARTICLE 10**

10.1 Cas général

- La hauteur des autres constructions d'habitation ne doit pas excéder R+1.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière.
- Les constructions à usage agricole ne devront pas excéder 12 mètres à la faîtière.
- La hauteur des constructions annexes à l'habitation, des abris de chasse et de pêche est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises.

10.2 Cas particulier des édifices techniques spécifiques

Les édifices techniques peuvent dépasser la hauteur de 12 mètres lorsque cela est justifié par des contraintes techniques liées à l'activité spécifique du pétitionnaire (process de fabrication, norme de sécurité...)

10.3 Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

10.4 Cas particulier des infrastructures

Les infrastructures ne sont pas soumises aux prescriptions de hauteur.

ASPECT EXTÉRIEUR

■ **ARTICLE 11**

11.1 Constructions à usage d'habitation et annexes

- . Les murs en maçonnerie non crépis sont interdits.
- . L'aspect des constructions annexes soit s'apparenter à l'aspect de pierre ou d'enduit traditionnel en harmonie avec la construction principale ou avoir l'aspect bois.
- . Les matériaux de toiture autorisés sont ceux qui présentent la coloration et l'aspect de terre cuite traditionnelle.

11.2 Constructions à usage agricole ou forestier

- . Les murs non crépis ou habillés sont interdits
- . Leur aspect doit s'intégrer dans le site.
- . Les bardages en bois sont autorisés.
- . Les aires de stockage devront être dissimulées par des plantations d'essences locales.

STATIONNEMENT

■ **ARTICLE 12**

Pas de prescription.


ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **ARTICLE 13**

13.1 Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ; les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

13.2 En application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,

. le symbole  repère la trame végétale à conserver. Ces espaces devront être plantés de manière à créer/conserver une haie végétale.

Il est néanmoins toléré de déplacer ces éléments à condition qu'ils restent visible depuis le domaine public.

Une liste d'essences locales de végétaux est annexée au PLU.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

■ ARTICLE 14

Pas de prescription.

La zone N correspond à des espaces naturels à conserver. La zone comporte plusieurs secteurs :

- . Na est destiné à l'activité agricole ainsi qu'à des gîtes et des activités commerciales qui sont directement liés à cette activité,*
- . Nap est également destiné à l'accueil de l'activité agricole ainsi qu'aux gîtes et aux activités commerciales qui sont directement liés à cette activité mais est de plus concerné par la protection des captages d'eau potable ,*
- . Nf correspondant à des espaces boisés,*
- . Nj destiné à des jardins,*
- . Ns comprend la station d'épuration,*
- . Nsi correspond à l'extension de la station d'épuration qui est soumise à des risques d'inondations.*

RAPPELS

ARTICLE 0

0.1 Permis de démolir

Néant.

0.2 Clôtures

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

0.3 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.) et 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 (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

■ **ARTICLE 1**

1.1 Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article N.2

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS**

■ **ARTICLE 2**

2.1 Les constructions ou installations :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- la construction de d'annexes liées à une construction existante à usage d'habitation à la date d'opposabilité du P.L.U. (dans les conditions visées aux articles 9 et 10).

2.2 Les installations et travaux divers :

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.

2.3 Sont admis dans le secteur Na :

Les constructions à usage :

- Agricole
- D'habitation dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement des activités admises dans la zone ainsi qu'au maintien et au gardiennage de ces bâtiments.
Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- Hôtelier dans le cas de gîtes ruraux, ... liés à une exploitation agricole ou à une construction existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- D'équipement collectif si leur localisation en zone agricole est techniquement indispensable.
- De commerce et d'artisanat liés à une installation de production ou nécessaires aux activités agricoles et forestières,
- Industriel liés à l'activité agricole ou forestière.

2.4 Sont admis dans le secteur Nap

Les constructions citées aux articles 2.1, 2.2 et 2.8 sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de risque de pollution des ressources en eau de la commune.

2.5 Sont admis dans le secteur Nf :

- les abris de chasse
- à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance de la forêt,
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt

2.6 Sont admis dans le secteur Nj

Les abris de jardin, annexes, dépendances et petits bâtiments à usage agricole nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone sous réserve qu'ils respectent les conditions fixées aux articles 9 et 10.

2.7 Sont admis dans les secteurs Ns:

Les équipements publics ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement.

2.8 Sont admis dans le secteur Nsi :

- les planchers non habitables des constructions,
- les équipements non sensibles à l'eau, le stockage de matériaux et de matériel qui ne sont pas susceptibles d'entraîner des pollutions

ACCÈS ET VOIRIE**ARTICLE 3****3.1 Accès**

- Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule sur la voie publique.
- De plus, les accès des riverains sur la RD 106 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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**■ ARTICLE 4****4.1 Eau potable**

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

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

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

L'assainissement individuel ou groupé est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 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 dans les limites de la réglementation correspondante.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**■ ARTICLE 5**

Pas de prescription.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal :

- . de 15 mètres de l'axe des routes départementales
- . de 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

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

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES**■ **ARTICLE 7**

Les constructions ou installations doivent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**■ **ARTICLE 8**

Pas de prescription.

EMPRISE AU SOL■ **ARTICLE 9****9.1 Secteur Nj**

Dans le secteur Nj les constructions autorisées à l'article 2 auront une emprise au sol maximale de 10m² extensions comprises et par unité foncière. Cette prescription ne concerne pas les constructions à usage d'habitation.

9.2 Secteur Nf

Dans le secteur Nf, les constructions autorisées auront une emprise au sol maximale de 30m² extensions comprises et par unité foncière. Cette prescription ne concerne pas les constructions à usage d'habitation.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS■ **ARTICLE 10****10.1 Dans le secteur N**

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à la faîtière.

10.2 Dans les secteurs Nj et Nf

La hauteur des constructions, à l'exception de celles à usage d'habitation, est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises.

10.3 Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

10.4 Cas particulier des infrastructures

Les infrastructures ne sont pas soumises aux prescriptions de hauteur.

ASPECT EXTÉRIEUR

■ **ARTICLE 11**

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf s'ils présentent l'aspect du bois.
- Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés sont interdits.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les aires de stockage devront être dissimulées par des plantations d'essences locales.

STATIONNEMENT


■ **ARTICLE 12**

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **ARTICLE 13**




13.1 Espaces boisés classés 

Les espaces boisés classés, repérés sur le plan par le symbole  ne peuvent ni être défrichés, ni construits.

13.2 Plantation sur les aires de stationnement

Les parkings doivent comporter un arbre pour 8 places de stationnement. Ces arbres doivent être intégrés à la composition générale du parking

13.3 En application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,

- le symbole  repère la trame végétale à conserver ou à créer. Ces espaces devront être plantés de manière à conserver une haie végétale.
- le symbole  repère les éléments du petit patrimoine pour lesquels la démolition et la destruction est interdite. Il est néanmoins toléré de déplacer l'élément du petit patrimoine à condition qu'il reste visible depuis le domaine public
- le symbole  repère les murs et murets à conserver et à créer. Ces murs peuvent présenter une ouverture par unité foncière afin de permettre le passage des véhicules. L'ouverture ne pourra excéder 3,50m de large.

Il est néanmoins toléré de déplacer ces éléments à condition qu'ils restent visible depuis le domaine public.

A titre indicatif, une liste d'essences locales de végétaux est annexée au PLU.

**Z O N E
N**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

■ **ARTICLE 14**

Pas de prescription.