

Commune de BONZEE

PLAN LOCAL D'URBANISME



D

REGLEMENT

**Document conforme à celui annexé à la
Délibération du Conseil Municipal du 19 février 2014
portant approbation de la révision du POS en PLU**

**Le Maire
Joël GRANDJEAN**



**Affaire suivie par :
Nathalie GOUCELIN**



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.
- ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.
- ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
- ARTICLE 4 - 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 | 6 |
| CHAPITRE II | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | IAU | 22 |
| CHAPITRE III | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | 2AU | 28 |

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- | | | | |
|-------------|----------------------------------|---|----|
| CHAPITRE I | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | A | 32 |
| CHAPITRE II | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | N | 37 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BONZEE et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 17 mars 2004.

ARTICLE II

- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

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

La **zone urbanisée U** constituée par les zones suivantes :

UA : le centre ancien

UB : le bâti récent

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

IAU : la zone à urbaniser à court terme

IAUa : la zone à urbaniser à court terme où les constructions au coup par coup sont autorisées

2AU : la zone à urbaniser à long terme

II - LES ZONES NATURELLES

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

la **zone agricole A,**

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

N : les secteurs liés aux cours d'eau et au front de côte à préserver de toute construction ;

Nce : les secteurs naturels « corridors écologiques » correspondants aux ZNIEFF ;

Nag : le secteur naturel agricole permettant une diversification ;

Ne : les secteurs naturels abritant des étangs ;

Nf : le secteur couvert par la forêt ;

Nh : le secteur lié à la maison éloignée de Mesnil ;

Ni : la zone inondable ;

Nj : les secteurs de jardins à l'arrière des parcelles ;

NL : le secteur de loisirs, lié à l'étang du Col Vert.

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

ARTICLE III

- PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

ARTICLE IV

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

I. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE :

- . d'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines) ;
- . d'hébergement hôtelier ;
- . de bureaux ;
- . de commerce ;
- . d'artisanat ;
- . industriel ;
- . d'exploitation agricole ou forestière ;
- . d'entrepôt ;
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les habitations légères de loisirs,
- . l'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol,
- . les aires de stationnement ouvertes au public,
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

TITRE II

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

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

En application des dispositions de l'article L.123-1.5. 7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole ΔΔΔΔΔ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural ainsi que
- pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).
- pour l'ensemble des façades avec encadrements de fenêtres, de portes d'entrée et de portes de granges en pierres qui doivent être préservées.

ARTICLE UA1 – **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, SONT INTERDITES :

- . les constructions à usage d'exploitation agricole, sauf pour les cas visés à l'article UA2,
- . les constructions à usage d'entrepôts sauf pour les cas visés à l'article UA2,
- . les constructions à usage d'industrie,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS SONT INTERDITS:

- . les habitations légères de loisirs,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

. **les constructions à usage agricole** sont autorisées à condition qu'il s'agisse

de bâtiments agricoles à usage familial, à condition de respecter les dispositions des articles U9 et U10.

de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

. **les constructions à usage d'entrepôts** sont autorisées à condition

- qu'il s'agisse de l'agrandissement, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques de constructions à usage artisanal ou commercial liées à un artisan ou un commerce existant à la date d'opposabilité du P.L.U..
- qu'il s'agisse d'entrepôt à usage familial (abris de jardins, à bois, notamment) et aux conditions fixées aux articles UA7, UA9 et UA10.

. **les installations classées soumises à déclaration** sous réserve

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère d'habitat de la zone,
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

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

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

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

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

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

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Si aucune indication n'apparaît sur le plan :

La façade des constructions à usage d'habitation devra être édifiée en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'alignement du domaine public sauf pour les chemins piétonniers.

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

△△△△△△△△

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

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

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

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

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

6.2.3. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article UA10.

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

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

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pour les entrepôts à usage familial (abris de jardins ...), l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à **20 m²** maximum.

ARTICLE UA10 – **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteur maximale

. La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **12 mètres** à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc....

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

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

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

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins,

on placera l'égout de toiture soit :

- a) à l'existant.
- b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
- c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
- d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à **6 mètres** maximum.

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article UA6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4.

Pour les entrepôts à usage familial (abris de jardins...), visés à l'article 2, la hauteur est limitée à **3 mètres** toutes superstructures comprises.

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

10.5 . Les clôtures

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel. Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur. L'ensemble de la clôture ou de la haie végétale ne devra en aucun cas dépasser la hauteur de 1,8 mètres.

La construction de murs, murets, entre voisins, est limitée à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel ainsi que les haies végétales.

10.6. Les règles précisées à cet article UA10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs,...

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

. En application des dispositions de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole ΔΔΔΔΔΔ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural ainsi que
- pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

. Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type calvaires, fontaine, façades remarquables...) :

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Toitures - Volumes

11.1.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal sera parallèle à l'axe de la voie, excepté dans le cadre de la réhabilitation de constructions ayant déjà un pignon sur rue.

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

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

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

11.2. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits. La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

11.3. Clôtures.

Pour les ferronneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

11.4. Huisseries

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

Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau, les caissons qui ne ménagent pas de tableau sont proscrits.

11.5. Les éléments architecturaux particuliers (église,...) ne sont pas concernés par ces prescriptions.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

12.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 70m² de surface de plancher ;

2 emplacements par logement de plus de 70m² de surface de plancher ;

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

1 emplacement pour 50 m² de plancher de surface de plancher.

- Etablissement d'enseignement

1 place par classe

- Etablissements artisanaux

1,8 emplacement pour 100 m² de plancher de surface de plancher.

- Restaurants, hôtels

1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant ;

9 emplacements pour 10 chambres.

ARTICLE UA13 – **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lors de l'aménagement paysager, les essences locales seront privilégiées (liste des essences locales du Parc naturel régional de Lorraine en annexe du PLU)

SECTION III – **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL** **ARTICLE UA14 –** **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

ARTICLE UA15 – **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET** **ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales :

Pas de prescription

ARTICLE UA16 – **INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS** **ELECTRONIQUES**

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Pas de prescription

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, SONT INTERDITES :

- . les constructions à usage d'exploitation agricole,
- . les constructions à usage d'entrepôts, sauf pour les cas visés à l'article UB2
- . les constructions à usage d'industrie,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS SONT INTERDITS:

- . les habitations légères de loisirs,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

. Les **entrepôts à usage familial** (abris de jardin...), aux conditions fixées aux articles UB7,UB9 et UB10,

. **les installations classées soumises à déclaration** sous réserve

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère d'habitat de la zone,
- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

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

Lors de la création de voies nouvelles ouvertes à la circulation, la largeur minimale de la voirie sera **de 5 mètres**.

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

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

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

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

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Si aucune indication n'apparaît sur le plan et en l'absence de plan d'alignement :

La façade des constructions à usage d'habitation devra être édifiée en recul de 5 mètres minimum et 8 mètres maximum de l'alignement du domaine public sauf pour les chemins piétonniers.

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

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

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pour les entrepôts à usage familial (abris de jardins...), l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à **20 m² maximum**.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

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

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

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Pour les entrepôts à usage familial (abris de jardins), visés à l'article 2, la hauteur est limitée à **3 mètres** toutes superstructures comprises.

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

10.5. Les clôtures

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

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur. Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 1,8 mètres.

La construction de murs, murets, entre voisins, est limitée à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel ainsi que les haies végétales.

10.6. Les règles précisées à cet article UB10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, ...

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

11.1. Enduit et coloration de façade

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

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

11.2. Clôtures.

Pour les ferronneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

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

12.2. Autres cas

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

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 70m² de surface de plancher ;

2 emplacements par logement de 71m² à 120m² de surface de plancher ;

3 emplacements par logement de plus de 120m² de surface de plancher

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

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

1 emplacement pour 50 m² de plancher de surface de plancher .

- Pour les équipements exceptionnels :

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Lors de l'aménagement paysager, les essences locales seront privilégiées (liste des essences locales du Parc naturel régional de Lorraine en annexe du PLU)

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales :

Pas de prescription

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Pas de prescription

CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

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

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

La zone IAU ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article IAU2 du présent règlement et au document intitulé « orientations d'aménagement ».

La zone IAUa autorise les constructions au coup par coup.

ARTICLE IAU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. SONT INTERDITES :

- . les constructions à usage d'exploitation agricole,
- . les constructions à usage d'entrepôts, sauf pour les cas visés à l'article IAU2,
- . les constructions à usage d'industrie,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS SONT INTERDITS:

- . les habitations légères de loisirs,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisées

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

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. Les **entrepôts à usage familial** (abris de jardin..), aux conditions fixées aux articles IAU7, IAU9 et IAU10,

- les **affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur $>$ ou $=$ à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

L'emprise sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE IAU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

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

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

. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

- RESEAUX SECS

Ils seront enterrés.

ARTICLE IAU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. En l'absence d'indications repérées au plan, les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies à modifier ou à créer, sauf pour les chemins piétonniers.

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

ARTICLE IAU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE IAU9 - EMPRISE AU SOL

Pour les entrepôts à usage familial (abris de jardins,...), l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum.

ARTICLE IAU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder **9 mètres à la faîtière** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...). Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

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

10.3. Pour les entrepôts à usage familial (abris de jardin,...), visés à l'article 2, la hauteur est limitée à **3 mètres** toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4. Les clôtures

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

Les éléments à clairvoie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur. Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 1.80 mètres.

La construction de murs, murets, entre voisins, est limitée à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel ainsi que les haies végétales.

ARTICLE IAU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits. La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

11.2. Clôtures.

Pour les ferronneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

ARTICLE IAU12 - STATIONNEMENT

12.1. Cas général

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

12.2. Autres cas :

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

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 70m² de surface de plancher ;

2 emplacements par logement de 71m² à 120m² de surface de plancher ;

3 emplacements par logement de plus de 120m² de surface de plancher

Pour les travaux conduisant à la création de logements, il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, pour la tranche de 2 à 4 logements, et 2 emplacements supplémentaires à partir de 5 logements.

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

1 emplacement pour 50 m² de plancher de surface de plancher .

ARTICLE IAU13 – **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les lotissements d'habitation devront comporter :

- 5 % de la surface de l'opération (hors voirie) en espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément

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

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

Pas de prescription

ARTICLE IAU15 – **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET** **ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales :

Pas de prescription

ARTICLE IAU16 – **INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS** **ELECTRONIQUES**

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Pas de prescription

CHAPITRE III – **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

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

ARTICLE 2AU1 – **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies à modifier ou à créer.

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

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

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

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION
DU SOL****ARTICLE 2AU14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU15 –
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales :

Pas de prescription

**ARTICLE 2AU16 –
INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Pas de prescription

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I –

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. En application des dispositions de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

ARTICLE A1 –

OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article 2.

ARTICLE A2 –

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires

- aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'exploitation agricole ;
- aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîtes rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole et situées à au plus 100 mètres d'un bâtiment agricole et en demeure l'accessoire.

SECTION II –

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

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

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

. Eaux pluviales

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

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

- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

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

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

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

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

. Pour les éléments paysagers repérés au plan ★ (calvaires, monuments...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites. La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE disponible en mairie.

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

11.3. La couverture des constructions à usage d'habitation sera obligatoirement en matériau respectant l'aspect des tuiles. Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Les éléments paysagers repérés au plan



(alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
Pas de prescription

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pas de prescription

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Et les secteurs N, Nag, Nce, Ne, Nf, Nh, Ni, Nj, NL

La zone Nf est concernée partiellement par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Source Robert. Toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation ou prescription pour respecter la réglementation en vigueur.

SECTION I –

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

I. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE :

- . d'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines), sauf cas visés à l'article 2 ;
- . d'hébergement hôtelier ;
- . de bureaux ;
- . de commerce, sauf cas visés à l'article 2 ;
- . d'artisanat ;
- . industriel ;
- . d'exploitation agricole ou forestière, sauf cas visés à l'article N2 ;
- . d'entrepôt, sauf cas visés à l'article N2 ;
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf cas visés à l'article N2 ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf cas visés à l'article N2.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les habitations légères de loisirs, sauf cas visés à l'article N2 ;
- . l'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent ;
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger, sauf cas visés à l'article N2 ;
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- . les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article N2 ;
- . les aires de stationnement ouvertes au public, sauf cas visés à l'article N2 ;
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U., sauf cas visés à l'article N2.

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

DANS TOUTES LES ZONES N :

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

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

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

DANS LE SECTEUR Nag :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

DANS LE SECTEUR Nce :

Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents.

Le **mobilier urbain** destiné à favoriser la découverte de l'environnement.

DANS LE SECTEUR Ne :

Les entrepôts à usage familial (abris de jardin, chalets...), à condition de respecter les dispositions des articles N7, N9 et N10.

DANS LE SECTEUR Nf :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

Les abris de chasse, à condition de respecter les dispositions des articles N7, N9 et N10

Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation de la forêt.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

DANS LE SECTEUR Nh :

Les **extensions des constructions à usage d'habitation** existantes à la date d'opposabilité du PLU.

Les entrepôts à usage familial (abris de jardin, annexes...) de constructions à usage d'habitation, à condition de respecter les dispositions des articles N7, N9 et N10.

DANS LE SECTEUR Ni :

Toutes constructions ou remblais sont interdits.

DANS LE SECTEUR Nj :

Les entrepôts à usage familial (abris de jardin), à condition de respecter les dispositions des articles N7, N9 et N10.

DANS LE SECTEUR NL :

- . les **constructions et installations nécessaires aux équipements de loisirs**,
- . les **commerces**,
- . les **habitations légères de loisirs**,
- . les **terrains aménagés de camping et caravanage** ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- . les **parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances** classés en hébergement léger,
- . les **aires de stationnement ouvertes au public**,

SECTION II – **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

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

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

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

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

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins **3 mètres** de l'unité foncière.

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à **50 m² maximum**.

DANS LES SECTEURS Nj, Nh et Ne :

. Pour les entrepôts à usage familial (abris de jardins), l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à **20 m² maximum**.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

DANS LE SECTEUR Nag :

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne doit pas excéder 10 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

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

DANS LES SECTEURS Nf :

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

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

DANS LES SECTEURS Ni, Nh et Ne :

10.3. Pour les entrepôts à usage familial (abris de jardins), visés à l'article 2, la hauteur est limitée à **3 mètres** toutes superstructures comprises.

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

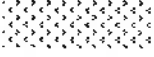
11.4. Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisées.

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pas de prescription

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pas de prescription