



Commune d'ENTRANGE (57)

ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Espace & TERRitoires
Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS
Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Dossier Diffusion

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 06 / 02 / 2019 portant approbation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.



Le Maire
Michel HERGAT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER ...	6
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	41
TITRE IV - GLOSSAIRE	52
TITRE V - NUANCIER	55

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ENTRANGE.

ARTICLE II : Division du territoire en zones

➤ Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

➤ Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

➤ Les zones A :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

➤ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peut être également autorisé tout ce qui a trait à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

ARTICLE III : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IV : Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE V : Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

En vertu de l'arrêté préfectoral n° SGAR-2003-253, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée > 3 000 m² (y compris parkings et voiries) devront être transmis au Préfet de Région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ARTICLE VI : Prise en compte des ouvrages de transport d'oxygène

Passe sur le territoire d'ENTRANGE un oxydud enterré d'Air Liquide « Florange – Esch-sur-Alzette, avant Rochonvillers (DN 350) ». Cette canalisation génère une servitude de 2,50 m de part et d'autre de l'ouvrage (zone non aedificandi et non plantandi). La distance SUP1 est de 5 m de part et d'autre de l'ouvrage. Cette distance ne concerne que les projets ERP ou spécifiques mais pas les plantations.

En application des dispositions de l'article R. 555-30-1 du Code de l'Environnement, le Maire doit informer Air Liquide de toute demande de déclaration préalable de travaux, de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

ARTICLE VII : Reconstruction à l'identique

L'article L111-15 du Code de l'Urbanisme précise que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Trois conditions doivent être réunies pour pouvoir bénéficier du droit de reconstruire à l'identique :

- 1) Le bâtiment doit avoir été démoli depuis moins de 10 ans.
- 2) La construction démolie doit avoir été régulièrement édifiée.
- 3) La possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLU ou la carte communale.

Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir un permis de construire ou une déclaration préalable (articles L 421-1 et L 421-4 du CU).

TITRE II


DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par les risques liés aux mouvements de terrains, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Dispositions particulières applicables à la zone UA :

1. Les clôtures, démolitions et ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir s'applique pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole  au titre de l'article L.151-19.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2 ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;
- le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars ;
- les éoliennes > à 12 m de hauteur ;
- les carrières et les décharges ;
- les terrains et aires de camping.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les annexes et les piscines dans les conditions prévues aux articles 6, 9 et 10 ;
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et de stockage dans les conditions prévues à l'article 9 ;
- les constructions et installations artisanales, à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;
- les dépôts de véhicules et les garages de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**- ACCES**

Toutes occupations et utilisations 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 RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

ARTICLE 4 - 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 domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement du « zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

❖ Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage).

En cas d'impossibilité techniques d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. La façade principale de la construction principale projetée devra être édifiée en limite de l'alignement du domaine public. Dans le cas d'une construction située à l'angle d'une rue, la façade principale sera celle où se trouve la porte d'entrée de l'édifice.

6.2. Le volume principal des constructions ne devra pas dépasser une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile publique.

6.3. Les constructions principales à usage d'habitation en second rang par rapport à la voie publique sont interdites.

6.4. Dans le cas de constructions anciennes implantées en dehors de ces prescriptions, les extensions sont autorisées dans l'alignement de la façade existante.

6.5. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces édicules devront respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.

6.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière est obligatoire pour les constructions principales.

7.2. La règle précédente ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur au moins une limite séparative, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture ou un porche d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.3. Les annexes isolées peuvent s'implanter en recul des limites séparatives. Dans ce cas, toute implantation 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. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

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

8.1. Les constructions annexes ne seront pas positionnées en avancée par rapport à la façade principale de la construction préexistante.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les annexes (hors piscines) dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 35 m², toutes surfaces cumulées, et pour les abris de jardin dont l'emprise au sol sera limitée à 15 m² extensions comprises.
- sauf pour les entrepôts à usage professionnel dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 150 m², toutes surfaces cumulées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. Dans une enfilade de constructions mitoyennes dont les égouts de toiture sur rue sont alignés :

- . on s'alignera à la hauteur des égouts voisins.
- . entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - 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. La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9,50 mètres à la faîtière. La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le point médian du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction et la faîtière.


10.3. Pour les annexes, la hauteur absolue est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette mesure sera prise à compter du terrain naturel.

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

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, Placoplatre) devront être enduits ou recouverts d'un parement, à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être laissées apparentes.

11.1.2. Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses briques, etc.). Les soubassements de façades principales ne peuvent pas être traités par une différence de matériaux.

11.1.3. Concernant le ton général des façades, les colorations des enduits et des menuiseries seront celles préconisées par le nuancier de couleurs consultable en mairie (et joint en annexe au présent règlement).

11.1.4. En façade sur rue, aucun balcon en saillie ou décrochement de façade, d'un étage à l'autre, ne sera autorisé.

11.1.5. Est interdite l'introduction d'éléments empruntés à une architecture extrarégionale.

11.1.6. Les vérandas sont autorisées en façade sur jardin ou sur la face opposée à la façade principale.

11.1.7. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Pour les constructions principales, le faîtage sera placé parallèlement à la voie de circulation automobile principale. Pour les constructions en angle, la ligne de faîtage devra être parallèle à la voie de circulation automobile sur laquelle est implantée la façade principale. La ligne d'égout ne devra pas être interrompue. Cet article ne s'applique pas aux auvents, vérandas, annexes.

11.2.2. Toutes les constructions disposeront d'une toiture à deux pans sauf les annexes isolées de la construction principale qui pourront disposer d'une couverture de forme libre. Cet article ne s'applique pas aux auvents, vérandas, annexes.

11.2.3. Les pentes de toits autorisées varient entre 25 et 45°, à l'exception des annexes, auvents et vérandas.

11.2.4. L'ajout de saillies en toitures sera interdit, sauf pour les mansardes et les flamandes. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tours sont interdits.

11.2.5. Les matériaux de toitures autorisés seront tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle de ton rouge/brun ou de ton voisin, ou de ton noir, sauf pour les vérandas, les capteurs solaires et les toitures végétalisées. Les matériaux de toiture de type fibrociment et bac acier sont interdits. Les installations relatives à la production d'énergie renouvelable sont autorisées en toiture. Les vérandas pourront avoir une toiture en matériau translucide ou transparent. Cet article ne s'applique pas aux auvents et annexes.

11.2.6. En cas de réhabilitation, les éléments de décoration (planches d'égout ciselées, chevrons chanfreinés, etc...) doivent être préservés et restaurés.

11.3. Ouvertures

11.3.1. Pour toutes constructions, les fenêtres donnant sur rue seront plus hautes que larges, de proportions verticales, à l'exception des baies en façades avant au niveau des combles.

11.3.2. Toutes les fenêtres auront une forme géométrique homogène sur l'ensemble de la façade sur rue de l'édifice. Les nouvelles ouvertures rondes ou ovoïdes sont interdites.

11.3.3. En façade avant, un alignement des baies d'un étage sur l'autre devra être respecté.

11.3.4. Les volets à battants ou persiennes devront être conservés en façade sur rue. Les volets en accordéon et les volets roulants à caissons apparents sont interdits en façade sur rue.

11.3.5. Un traitement esthétique uniforme devra être respecté entre les portes charretières à battants et leurs impostes.

11.3.6. L'utilisation de pavés translucides est interdite en façade sur rue.

11.3.7. En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre devront être conservés et laissés apparents.

11.3.8. Dans le cas d'une réhabilitation, les portes charretières doivent être préservées ou remises en valeur avec des ensembles menuisés adaptés et respectant la forme et les proportions initiales. Les modénatures (linteau, corniche, appareillage d'angle, etc...) et encadrements en pierre seront conservés à l'état naturel et mis en valeur. Les linteaux droits ou cintrés des portes de granges, les éléments sculptés et les clefs de voûte datées devront être conservés et non dissimulés.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures donnant sur le domaine public jouxtant l'emprise de la RD sont interdites. Aucune haie ou clôture ne sera tolérée au-devant des façades principales pour respecter la notion d'usoir.

11.4.2. En dehors de la RD, la hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,40 mètre maximum en limite du domaine public. La hauteur absolue est ramenée à 0,80 mètre maximum dans les dégagements de 5 mètres linéaires de part et d'autre des intersections routières.

11.4.3. L'édification d'un mur ou la plantation d'une haie végétale à l'approche des carrefours ne sera possible qu'à partir du moment où la visibilité des usagers est garantie.

11.4.4. Les clôtures de séparation des jardins seront en pierre sèches, mur enduit, haie végétale, ou grillage. Un dispositif grillagé laissé nu éventuellement agrémenté d'une haie est préconisé en limite séparative et sur l'arrière d'une construction.

11.5. Installations liées aux énergies renouvelables

11.5.1. Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.5.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront posés sur la façade arrière de la construction.

11.5.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.5.4. L'implantation d'antennes paraboliques sur la façade sur rue est interdite.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Maison individuelle : 3 emplacements par maison
- Logement collectif neuf ou réhabilité :
 - 1 place de stationnement par appartement de moins 30 m² de surface de plancher
 - 2 places de stationnement par appartement de 30 m² ou plus de surface de plancher
 - plus 0,5 emplacement visiteur par logement, à partir de 2 logements
- Bureaux, services, commerces et artisanat : 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 emplacement pour 20 m² de salle de restaurant ouverte au public
- Équipements publics : pas de prescription

12.3. Si les stationnements ne sont pas créés sur la même unité foncière que les logements, ils ne pourront pas en être éloignés de plus de 50 mètres.

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les essences utilisées seront des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES


Pas de prescription.

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB
ET DU SECTEUR UBz**

Cette zone est concernée par les risques liés aux mouvements de terrains, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Dispositions particulières applicables à la zone UB :

1. Les clôtures, démolitions et ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir s'applique pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole  au titre de l'article L.151-19.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;
- les éoliennes > à 12 m de hauteur ;
- les carrières et les décharges ;
- le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les annexes et les piscines dans les conditions prévues aux articles 6, 9 et 10 ;
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et de stockage dans les conditions prévues à l'article 9 ;
- les constructions et installations artisanales, à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;
- les dépôts de véhicules et les garages de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à une activité autorisée dans la zone.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**- ACCES**

Toutes occupations et utilisations 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 RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

ARTICLE 4 - 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 domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement du « zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

❖ Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage).

En cas d'impossibilité techniques d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Sauf dispositions particulières indiquées au plan, la construction principale projetée doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette mesure ne s'applique pas dans le secteur UBz.

6.2. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.3. L'implantation des annexes est autorisée sur une unité foncière dès lors qu'une construction principale y est déjà édiée. L'implantation de garages et d'entrepôts est autorisée à condition qu'un bâtiment principal à vocation d'habitat soit préalablement édié sur l'unité foncière.

6.4. Les constructions annexes ne seront pas positionnées en avancée par rapport à la façade principale de la construction préexistante. Cette mesure ne s'applique pas dans le secteur UBz.

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

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A défaut d'implantation jouxtant les limites séparatives, toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

7.2. Aucune construction principale ni habitation ne sera tolérée à moins de 10 mètres des limites des forêts inscrites en zone Nf. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, piscines, abris de jardin admis en zone UB.

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les annexes (hors piscines) dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 35 m², toutes surfaces cumulées, et pour les abris de jardin dont l'emprise au sol sera limitée à 15 m² extensions comprises.
- sauf pour les entrepôts à usage professionnel dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 150 m², toutes surfaces cumulées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9,50 mètres à la faîtière et 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le point médian du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction et l'égout de toiture ou la faîtière.


10.2. Pour les annexes, la hauteur absolue est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette mesure sera prise à compter du terrain naturel.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits ou recouverts d'un parement.

11.1.2. Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses briques etc).

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. En cas de toiture pentues, les pentes de toits n'excéderont pas 45°. Cet article ne s'applique pas aux toitures plates, aux annexes, aux auvents et aux vérandas.

11.2.2. En cas de toiture pentues, les matériaux de toitures autorisés seront tous ceux qui respectent la coloration de la terre cuite traditionnelle de ton rouge/brun ou de ton voisin, ou de ton noir, sauf pour les vérandas, les capteurs solaires, les toits plats et les toitures végétalisées. Les toits plats peuvent avoir des revêtements divers. Les matériaux de toiture de type fibrociment et bac acier sont interdits. Les installations relatives à la production d'énergie renouvelable sont autorisées en toiture. Les vérandas pourront avoir une toiture en matériau translucide ou transparent. Cet article ne s'applique pas aux auvents et annexes.

11.2.3. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tours formant une saillie supérieure à 2 mètres par rapport à la ligne de faîtage sont interdits, même s'ils ne dépassent pas la hauteur absolue autorisée pour une construction principale.

11.3. Clôtures

11.3.1. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,40 mètre maximum en limite du domaine public. La hauteur absolue est ramenée à 0,80 mètre maximum dans les dégagements de 5 mètres linéaires de part et d'autre des intersections routières.

11.3.2. L'édification d'un mur ou la plantation d'une haie végétale à l'approche des carrefours ne sera possible qu'à partir du moment où la visibilité des usagers est garantie.

11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.4.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront posés sur la façade arrière de la construction.

11.4.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Maison individuelle : 3 emplacements par maison
- Logement collectif neuf ou réhabilité :
 - 1 place de stationnement par appartement de moins 30 m² de surface de plancher
 - 2 places de stationnement par appartement de 30 m² ou plus de surface de plancher
 - plus 0,5 emplacement visiteur par logement, à partir de 2 logements
- Bureaux, services, commerces et artisanat : 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 emplacement pour 20 m² de salle de restaurant ouverte au public
- Équipements publics : pas de prescription

12.3. Si les stationnements ne sont pas créés sur la même unité foncière que les logements, ils ne pourront pas en être éloignés de plus de 50 mètres.

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments végétaux utilisés seront des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT
--

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Dispositions particulières applicables à la zone UE :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation du projet ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- les éoliennes > à 12 m de hauteur ;
- les carrières et les décharges ;
- les parcs d'attractions et les golfs ;
- les dépôts de véhicules ou de résidences mobiles de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars.

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

- les constructions destinées à l'habitation à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général et d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**- ACCES**

Toutes occupations et utilisations 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 RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

ARTICLE 4 - 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 domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement du « zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

❖ Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage).

En cas d'impossibilité techniques d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies automobiles.

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 ladite construction.

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

7.1. A défaut d'implantation jouxtant les limites séparatives, toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2. 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 ladite construction.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT
--

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est concernée par les risques liés à la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Dispositions particulières applicables à la zone UX :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf pour les cas visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à vocation hôtelière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf pour les cas visés à l'article 2 ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains de moto-cross ;
- les parcs d'attractions et les golfs ;
- le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars.

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

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements, et à condition qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités et que la surface de cette habitation soit limitée à 20 % de la surface de plancher existante sans pour autant dépasser 150 m² de surface de plancher ; dans la limite d'un logement par entreprise ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les commerces et les constructions à vocation artisanales ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**- ACCES**

Toutes occupations et utilisations 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 RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ; la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

L'accès doit être aménagé de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route.

- VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être situés en bordure de voie (publique ou privée) sous réserve que les parcelles satisfassent par ailleurs aux prescriptions du présent règlement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles à édifier, ainsi qu'à celle de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter au maximum les impasses. Toutefois, les impasses peuvent être admises. Lorsque ces dernières font plus de 120 mètres, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement ultérieur et permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - 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 domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement du « zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

❖ Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage).

En cas d'impossibilité techniques d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

- ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. La façade principale sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile publique.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

7.1. A défaut d'implantation jouxtant les limites séparatives, toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2. 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 ladite construction.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 70 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres l'égout de toiture. La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction et l'égout de toiture.

10.2. La hauteur des bureaux et habitations ne peut excéder deux niveaux sur RDC. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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. Dessin général des façades

11.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

11.1.2. Le bardage dépassant la toiture est interdit.

11.2. Clôtures

11.2.1. La réalisation des clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- hauteur maximum : 2,00 m
- constitution d'une haie vive sur rue, doublée éventuellement, à l'arrière d'un grillage.

11.2.2. L'édification d'un mur ou la plantation d'une haie végétale à l'approche des carrefours ne sera possible qu'à partir du moment où la visibilité des usagers est garantie.

11.3. Enseignes et publicité

11.3.1. Une signalétique unique et homogène sera utilisée. Les motifs publicitaires, mobiliers urbains, signalisation et enseignes diverses sont soumis à autorisation.

11.3.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Les équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

12.3. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Logement : 2 emplacements minimum par logement de gardiennage ou de surveillance
- Bureaux et services : 1 emplacement pour 35 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 emplacement pour 20 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 emplacements pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 emplacement pour 20 m² de salle de restaurant ouverte au public
- Équipements publics : pas de prescription

12.4. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

12.5. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. L'espace libre situé entre la façade du bâtiment principal et l'alignement est inconstructible.

13.3. Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée, même à titre précaire, à l'exception des baraquements édifiés par les entreprises de constructions, durant la période d'exécution des travaux, pour les besoins du chantier.

13.4. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des arbres de haute tige et buissons. Il sera ainsi planté :

- 1 arbre pour 75 m² de voirie et de stationnement
- 1 arbre pour 200 m² de terrain libre (déduction faite des bâtiments et de la voirie)
- 1 arbre pour 100 m² de stockage

13.5. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'un accompagnement végétal.

13.6. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². Lorsque la surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Dispositions particulières applicables à la zone 1AU :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les éoliennes > à 12 m de hauteur ;
- les carrières et les décharges ;
- les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;
- le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau
- . le réseau de collecte et/ou de traitement d'eaux usées
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- . le réseau d'électricité
- . le réseau d'éclairage public
- . la voirie
- . la protection incendie

. que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone

- les annexes et les piscines dans les conditions prévues aux articles 6, 7, 9 et 10 ;
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et de stockage dans les conditions prévues à l'article 9 ;
- les constructions et installations artisanales, à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les dépôts de véhicules et les garages de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**- ACCES**

Toutes occupations et utilisations 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 RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

La création d'accès nouveau sur la RD57a, hors agglomération, sera soumise à l'avis du gestionnaire de la voie sur laquelle débouchent les accès.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

ARTICLE 4 - 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 domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement du « zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

❖ **Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

❖ **Eaux pluviales**

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage).

En cas d'impossibilité techniques d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

- ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction principale à vocation d'habitation doit obligatoirement se situer dans la bande comprise entre 5 et 25 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Des dérogations peuvent être autorisées dans le cas d'une construction implantée en angle. Dans ce cas, la marge de recul de 5 mètres minimum s'applique uniquement par rapport à la voie disposant de l'accès à la construction principale.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. A défaut d'implantation jouxtant les limites séparatives, toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les annexes (hors piscines) dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 35 m², toutes surfaces cumulées ; et pour les abris de jardin dont l'emprise sera limitée à 15 m² extensions comprises.

- sauf pour les entrepôts à usage professionnel dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 150 m², toutes surfaces cumulées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9,50 mètres à la faîtière et 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, toute superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le point médian du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction et l'égout de toiture ou la faîtière.

10.2. Pour les annexes, la hauteur absolue est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette mesure sera prise à compter du terrain naturel.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, Placoplatre) devront être enduits ou recouverts d'un parement.

11.1.2. Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses briques etc).

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. En cas de toiture pentues, les pentes de toits n'excéderont pas 45°. Cet article ne s'applique pas aux toitures plates, aux annexes, auvents et aux vérandas.

11.2.2. En cas de toiture pentues, les matériaux de toitures autorisés seront tous ceux qui respectent la coloration de la terre cuite traditionnelle de ton rouge/brun ou de ton voisin, ou de ton noir, sauf pour les vérandas, les capteurs solaires, les toits plats et les toitures végétalisées. Les toits plats peuvent avoir des revêtements divers. Les matériaux de toiture de type fibrociment et bac acier sont interdits. Les installations relatives à la production d'énergie renouvelable sont autorisées en toiture. Les vérandas pourront avoir une toiture en matériau translucide ou transparent. Cet article ne s'applique pas aux auvents et annexes.

11.2.3. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tours formant une saillie supérieure à 2 mètres par rapport à la ligne de faîtage sont interdits, sans dépasser la hauteur absolue autorisée pour une construction principale.

11.2.4. Les entrepôts ne devront pas revêtir de bardage d'aspect métallisé et ils devront s'inscrire dans le même style architectural que le bâtiment à vocation d'habitat voisin auquel il est lié.

11.3. Clôtures

11.3.1. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,40 mètre maximum en limite du domaine public. La hauteur absolue est ramenée à 0,80 mètre maximum dans les dégagements de 5 mètres linéaires de part et d'autre des intersections routières.

11.3.2. L'édification d'un mur ou la plantation d'une haie végétale à l'approche des carrefours ne sera possible qu'à partir du moment où la visibilité des usagers est garantie.

11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.4.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront posés sur la façade arrière de la construction.

11.4.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Maison individuelle : 3 emplacements par maison
- Logement collectif neuf ou réhabilité :
 - 1 place de stationnement par appartement de moins 30 m² de surface de plancher
 - 2 places de stationnement par appartement de 30 m² ou plus de surface de plancher
 - plus 0,5 emplacement visiteur par logement, à partir de 2 logements
- Bureaux, services, commerces et artisanat : 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 emplacement pour 20 m² de salle de restaurant ouverte au public
- Équipements publics : pas de prescription

12.3. Si les stationnements ne sont pas créés sur la même unité foncière que les logements, ils ne pourront pas en être éloignés de plus de 50 mètres.

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments végétaux utilisés seront des essences locales.

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUz


Cette zone est encadrée par le projet défini par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) intitulée « ZAC des Oiseaux » portée par la commune. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux équipements publics.

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

Dispositions particulières applicables à la zone 1AUz :

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir s'applique pour les éléments de paysage repérés au plan au titre de l'article L.151-23.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement  sauf cas visés à l'article 2 ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf cas visés à l'article 2 ;
- les éoliennes > à 12 m de hauteur ;
- les carrières et les décharges ;
- les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2 ;
- le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau
- . le réseau de collecte et/ou de traitement d'eaux usées
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- . le réseau d'électricité
- . le réseau d'éclairage public
- . la voirie
- . la protection incendie

. que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone

- les annexes et les piscines dans les conditions prévues aux articles 6, 7, 9 et 10 ;
- les installations d'élevage à condition qu'il s'agisse d'installations agricoles à usage familial (poulailler, clapier,...) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et de stockage dans les conditions prévues à l'article 9 ;
- les constructions et installations artisanales, à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les installations et aménagement publics divers tels que les aires de jeux ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les sentiers mixtes piétons-cycles ouverts au public et les aires collectives de collecte des déchets ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés, couverts et clos.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**- ACCES**

Toutes occupations et utilisations 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 RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

La création d'accès nouveau sur la RD57a, hors agglomération, sera soumise à l'avis du gestionnaire de la voie sur laquelle débouchent les accès.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

ARTICLE 4 - 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 domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement du « zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

❖ **Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

❖ **Eaux pluviales**

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage).

En cas d'impossibilité techniques d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

- ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction principale à vocation d'habitation doit obligatoirement se situer dans la bande comprise entre 5 et 25 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

6.2. Une marge de recul de 10 mètres minimum sera observée à compter de l'alignement de la RD 57a pour toutes constructions et installations, dans ce cas la profondeur constructible sera de 30 mètres.

6.3. Une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement de la voie devra être respectée le long de la Rue du Stade pour toutes constructions et installations.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. A défaut d'implantation jouxtant les limites séparatives, toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

7.3. Aucune construction ne sera tolérée à moins de 10 mètres des limites des forêts inscrites en zone Nf.

7.4. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres du haut des berges des cours d'eau.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf pour les annexes (hors piscines) dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 35 m², toutes surfaces cumulées ; et pour les abris de jardin dont l'emprise au sol sera limitée à 15 m² extensions comprises.

- sauf pour les entrepôts à usage professionnel dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 150 m², toutes surfaces cumulées.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9,50 mètres à la faîtière et 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, toute superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le point médian du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction et l'égout de toiture ou la faîtière.

10.2. Pour les annexes, la hauteur absolue est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette mesure sera prise à compter du terrain naturel.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, Placoplatre) devront être enduits ou recouverts d'un parement.

11.1.2. Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses briques etc).

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. En cas de toiture pentues, les pentes de toits n'excéderont pas 45°. Cet article ne s'applique pas aux toitures plates, aux annexes, aux auvents et aux vérandas.

11.2.2. En cas de toiture pentues, les matériaux de toitures autorisés seront tous ceux qui respectent la coloration de la terre cuite traditionnelle de ton rouge/brun ou de ton voisin, ou de ton noir, sauf pour les vérandas, les capteurs solaires, les toits plats et les toitures végétalisées. Les toits plats peuvent avoir des revêtements divers. Les matériaux de toiture de type fibrociment et bac acier sont interdits. Les installations relatives à la production d'énergie renouvelable sont autorisées en toiture. Les vérandas pourront avoir une toiture en matériau translucide ou transparent. Cet article ne s'applique pas aux auvents et annexes.

11.2.3. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tours formant une saillie supérieure à 2 mètres par rapport à la ligne de faîtage sont interdits, sans dépasser la hauteur absolue autorisée pour une construction principale.

11.2.4. Les entrepôts ne devront pas revêtir de bardage d'aspect métallisé et ils devront s'inscrire dans le même style architectural que le bâtiment à vocation d'habitat voisin auquel il est lié.

11.3. Clôtures

11.3.1. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,40 mètre maximum en limite du domaine public. La hauteur absolue est ramenée à 0,80 mètre maximum dans les dégagements de 5 mètres linéaires de part et d'autre des intersections routières.

11.3.2. L'édification d'un mur ou la plantation d'une haie végétale à l'approche des carrefours ne sera possible qu'à partir du moment où la visibilité des usagers est garantie.

11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.4.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront posés sur la façade arrière de la construction.

11.4.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Maison individuelle : 3 emplacements par maison
- Logement collectif neuf ou réhabilité :
 - 1 place de stationnement par appartement de moins 30 m² de surface de plancher
 - 2 places de stationnement par appartement de 30 m² ou plus de surface de plancher
 - plus 0,5 emplacement visiteur par logement, à partir de 2 logements
- Bureaux, services, commerces et artisanat : 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 emplacement pour 20 m² de salle de restaurant ouverte au public
- Équipements publics : pas de prescription


12.3. Si les stationnements ne sont pas créés sur la même unité foncière que les logements, ils ne pourront pas en être éloignés de plus de 50 mètres.

12.4. Cependant, pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m² (bureaux, services), les équipements publics, les édifices recevant du public, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, il sera procédé à un examen au cas par cas.

12.5. Pour les immeubles d'habitat collectif et les locaux d'activités, la mise en œuvre d'un parking souterrain sera privilégiée.

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage,  en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Chaque opération de construction de plus de 5 logements devra comprendre dans son plan-masse des espaces libres plantés d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale de l'unité foncière.

13.3. Les éléments végétaux utilisés seront des essences locales.

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE III


DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est concernée par les risques liés aux mouvements de terrains et au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Dispositions particulières applicables à la zone A :

1. Le permis de démolir s'applique pour les éléments de paysage repérés au plan  au titre de l'article L.151-23.

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement au bâtiment abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle ou deux logements au maximum par exploitation composée d'associés ;

- la construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation ;

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 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 peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre de marche arrière.

ARTICLE 4 - 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 domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement du « zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

❖ Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage).

En cas d'impossibilité techniques d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan, notamment au droit de l'oxyduc.

6.1.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des chemins et de la RD 57a.

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 ladite construction.

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A défaut d'implantation jouxtant les limites séparatives, toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

7.2. Aucune construction ne sera tolérée à moins de 10 mètres des limites des forêts inscrites en zone Nf.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

10.1.1. La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9,50 mètres à la faîtière et 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc... La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction et l'égout de toiture ou la faîtière.

10.2. Pour les annexes, la hauteur absolue est limitée à 4 mètres toutes superstructures comprises. Cette mesure sera prise à compter du terrain naturel.

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. Cet article ne s'applique pas aux constructions agricoles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.

❖ Pour les constructions à vocation d'habitation :

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits ou recouverts d'un parement.

11.1.2. Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses briques etc).

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. A l'exception des toitures plates, les pentes de toits autorisées varient entre 25 et 45°. Cet article ne s'applique pas aux annexes, aux auvents et aux vérandas.

11.2.2. Les matériaux de toitures autorisés seront tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle de ton rouge/brun ou de ton voisin, ou de ton noir, sauf pour les vérandas, les capteurs solaires et les toitures végétalisées. Les matériaux de toiture de type fibrociment et bac acier sont interdits. Les installations relatives à la production d'énergie renouvelable sont autorisées en toiture. Les vérandas pourront avoir une toiture en matériau translucide ou transparent. Cet article ne s'applique pas aux auvents et annexes.

11.2.3. Tous les éléments architecturaux particuliers de type frontons et tours formant une saillie supérieure à 2 mètres par rapport à la ligne de faîtage sont interdits, sans dépasser la hauteur absolue autorisée pour une construction principale.

11.2.4. Les entrepôts ne devront pas revêtir de bardage d'aspect métallisé et ils devront s'inscrire dans le même style architectural que le bâtiment à vocation d'habitat voisin auquel il est lié.

11.3. Clôtures

11.3.1. La hauteur absolue autorisée pour tout dispositif de clôture est fixée à 1,40 mètre maximum en limite du domaine public. La hauteur absolue est ramenée à 0,80 mètre maximum dans les dégagements de 5 mètres linéaires de part et d'autre des intersections routières.

11.3.2. L'édification d'un mur ou la plantation d'une haie végétale à l'approche des carrefours ne sera possible qu'à partir du moment où la visibilité des usagers est garantie.

11.4. Installations liées aux énergies renouvelables

11.4.1. Les installations liées aux énergies renouvelables devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.4.2. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront posés sur la façade arrière de la construction.

11.4.3. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

❖ *Pour les constructions à vocation agricole :*

11.5. Dessin général des façades


11.5.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Aucun espace libre ne peut être utilisé comme dépôt de stockage à moins d'être spécifiquement aménagé et hors de vue de tout point environnant (clôture murale ou végétale).

11.5.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou d'un parement sont proscrits (parpaings, briques creuses etc.). Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses briques etc...).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage,  en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'un accompagnement végétal.

13.4. Les essences utilisées seront des essences locales.

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES



Pas de prescription.

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N
ET AUX SECTEURS Ne, Nf, Nj, NL, Nv, Nzh**

Cette zone est concernée par les risques liés aux mouvements de terrains et au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

Dispositions particulières applicables à la zone N :

1. Le permis de démolir s'applique pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole  au titre de l'article L.151-19, et pour les éléments de paysage repérés au  plan au titre de l'article L.151-23.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

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

Dans le secteur Ne :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la fonction d'équipements publics.

Dans le secteur Nf :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

Dans le secteur Nj :

- les constructions destinées à des annexes et abris de jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de bâtiments agricoles à usage familial (poulaillers, clapiers,...) ;
- les piscines à condition que la superficie du bassin n'excède pas 20 m².

Dans le secteur NL :

- les constructions et installations liées à la pratique des sports et des loisirs ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être liée à une activité de loisirs ;

Dans le secteur Nv :

- les abris liés à l'entretien des vergers dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans le secteur Nzh :

- tout est interdit, y compris tout drainage, exhaussement ou remblai.

Dans la zone N :

- les extensions des constructions d'habitation existantes et les dépendances des habitations existantes ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition d'être situées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à moins de 30 mètres de celle-ci, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - 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 peuvent être 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 4 - 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 domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement du « zonage d'assainissement collectif / non collectif » devra être appliqué.

❖ Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

❖ Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages d'eau potable le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné (éventuellement précédé d'un stockage).

En cas d'impossibilité techniques d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan, notamment au droit de l'oxyduc.

6.1.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des chemins et de la RD 57a.

6.1.2. Les constructions et installations admises en zone Ne ne pourront pas être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction devra être édifiées en recul par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

7.2. Aucune construction ne sera tolérée à moins de 10 mètres des limites des forêts inscrites en zone Nf.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription :

- sauf dans le secteur Nj pour les abris de jardins et annexes dont l'emprise au sol sera limitée à 15 m² extensions comprises, sans toutefois dépasser au total 35 m² d'emprise au sol toutes surfaces cumulées par unité foncière ;

- sauf dans le secteur Nv pour les abris liés à l'entretien des vergers dont le nombre sera limité à un abri par unité foncière et dont l'emprise au sol sera limitée à 10 m² extensions comprises ;

- sauf pour les extensions des constructions d'habitation existantes et les dépendances des habitations existantes en zone N, dont l'emprise au sol sera limitée à 20 % supplémentaires de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU.


ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour les annexes, les abris de jardins autorisés dans le secteur Nj et les abris liés à l'entretien des vergers autorisés dans le secteur Nv, la hauteur absolue est limitée à 3,50 mètres toutes superstructures comprises. Cette mesure sera prise à compter du terrain naturel.

10.2. En zone N, les extensions des constructions d'habitation existantes et les dépendances nouvelles des habitations existantes dans la zone ne devront pas dépasser en hauteur absolue la hauteur et le gabarit du volume principal préexistant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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.


. Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage,  en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'un accompagnement végétal.

13.4. Les essences utilisées seront des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE IV
GLOSSAIRE

Abri de jardin :

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Affouillement :

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement :

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

Local indépendant qui a une destination différente de celle de l'habitat principal, qui peut être accolé au volume principal ou détaché du bâtiment principal. Une annexe n'est pas forcément liée physiquement à l'habitation. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. Les annexes d'une habitation peuvent être un garage isolé, un abri à bois, un abri de jardin, un abri à vélo, une cuisine d'été,...

Attique :

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Dépendance :

Bâtiment annexe à l'habitation principale, détaché ou non du corps de logis principal mais ne comportant pas de pièce à usage d'habitation (type chambre ou salon). On considère comme dépendances toutes les pièces non habitables d'un logement comme par exemple les vérandas, les terrasses couvertes, les garages,...

Édicule :

Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque, ...).

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Exhaussement :

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Extension :

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie existante qui peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur de construction :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Ordre continu - discontinu :

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

Unité foncière :



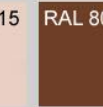
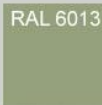
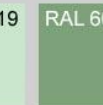
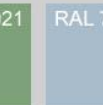
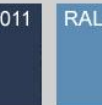
Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

TITRE V
NUANCIER






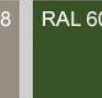
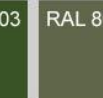
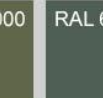
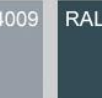
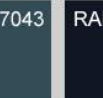
Les enduits et peintures de ravalement

 RAL 1020	 RAL 8003	 RAL 1013	 RAL 1023	 RAL 1017
 RAL 1012	 RAL 1007	 RAL 9001	 RAL 1019	 RAL 1006
 RAL 1000	 RAL 9003	 RAL 7047	 RAL 1015	 RAL 1001
 RAL 1014	 RAL 1002	 RAL 9002	 RAL 9018	 RAL 5014

Les menuiseries

 RAL 8012	 RAL 3014	 RAL 4009	 RAL 3011	 RAL 2012	 RAL 3015	 RAL 8004	 RAL 3012	 RAL 8001	 RAL 1013	 RAL 9003
 RAL 1014	 RAL 6013	 RAL 1019	 RAL 6014	 RAL 9016	 RAL 6019	 RAL 6021	 RAL 7040	 RAL 5011	 RAL 5024	 RAL 5023

Les ferronneries et autres ouvrages métalliques

 RAL 3007	 RAL 3005	 RAL 3009	 RAL 7032	 RAL 7008	 RAL 6003	 RAL 8000	 RAL 6014	 RAL 4009	 RAL 7043	 RAL 8022
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--