



Mairie Chantraine

département des Vosges

Règlement écrit intégrant la Modification n°1 du PLU

Dossier de Modification n°1 du PLU approuvé par
délibération du Conseil Municipal de Chantraine
en date du 08 décembre 2022

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 03 octobre 2011.
- Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU "CITEOS"
approuvée le 08 décembre 2022



Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Sommaire

LEXIQUE	3
 TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	 7
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	8
Article 2 : Division du territoire en zones	8
Article 3 : Adaptations mineures	8
Article 4 : Rappels	8
Article 5 : Règle de non-aggravation de la non-conformité	9
Article 6 : Recul aux lisières des espaces boisés et par rapport aux cours d'eau	9
 TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 11
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone UA	12
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	12
Section II : Conditions de l'occupation du sol	13
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	16
Chapitre II -Dispositions applicables à la zone UB	17
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Section II : Conditions de l'occupation du sol	17
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	21
Chapitre III -Dispositions applicables à la zone UC	22
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	22
Section II : Conditions de l'occupation du sol	22
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	26
Chapitre IV -Dispositions applicables à la zone UX	27
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	27
Section II : Conditions de l'occupation du sol	27
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	30
 TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 31
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone AU	32
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	32
Section II : Conditions de l'occupation du sol	33
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	36
Chapitre II -Dispositions applicables à la zone 2AU	37
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
Section II : Conditions de l'occupation du sol	37
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	38
 TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	 39
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone N	40
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	40
Section II : Conditions de l'occupation du sol	41
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	43

Lexique

** définitions issues du lexique national de l'urbanisme édité par le Ministère de la Cohésion des Territoires suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 concernant la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.*

A

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les 2 constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est fermée ou non et non habitée.

B

Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

C

Clôture : toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails. Ci-après quelques illustrations de clôtures admises ou interdites dans la commune :

Exemples de clôtures autorisées en bordure de voie publique dans les zones UA, UB, UC et AU



Dispositif à claire voie avec mur bahut inférieur à 80 cm de haut



Dispositif à claire voie, doublé par une haie vive avec mur bahut inférieur à 80 cm de haut

Exemples de
clôtures interdites
en bordure de
voie publique dans
les zones UA, UB,
UC et AU



Clôture pleine



Dispositif à claire voie mais avec un
mur bahut supérieur à 80 cm de haut.

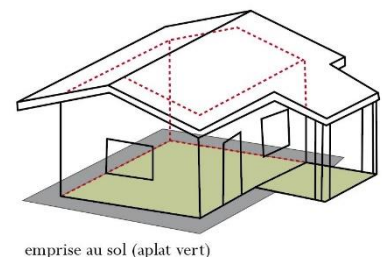
Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

Construction existante* : construction reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

E

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.



Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Exhaussement (du sol) : élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension* : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

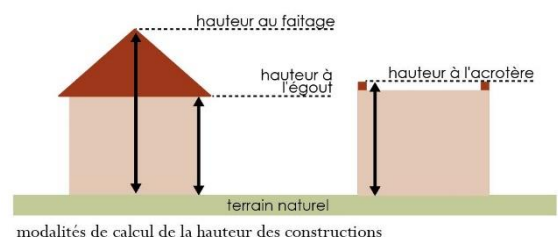
I

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction.

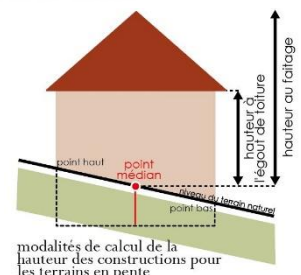
H

Habitation légère de loisirs : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur des constructions : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

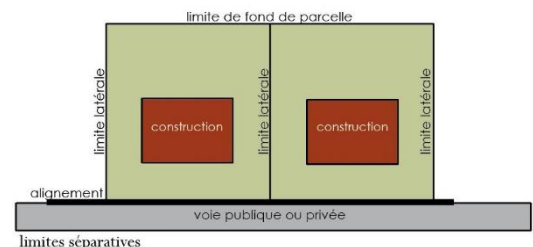


Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



L

Limite séparative : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



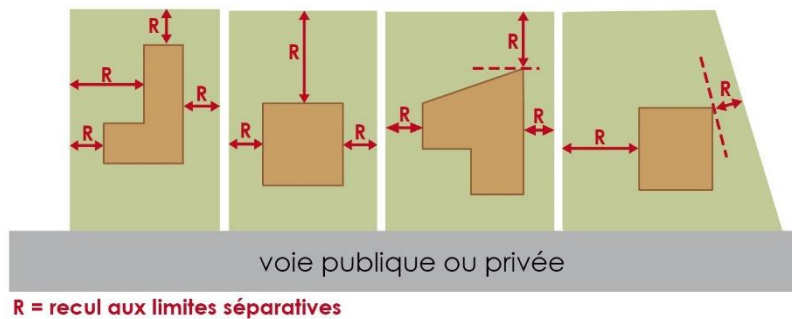
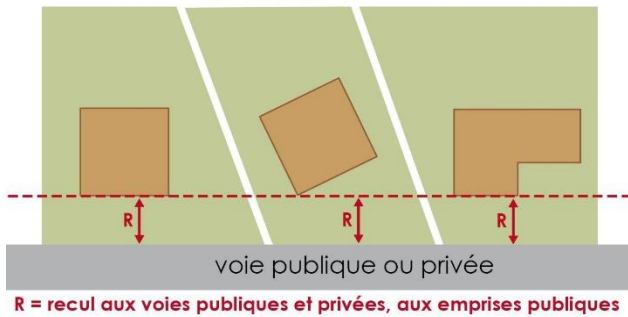
P

Parcelle cadastrale : portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.

Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, comprenant également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Les règles d'urbanisme à respecter dépendent de la surface du projet. A caractère familial, la piscine est considérée comme une annexe de la construction principale.

R

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction (balcons, débords de toits, saillies et éléments architecturaux compris) des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou limites séparatives.



T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture de toit offrant un taux de pente inférieur à 8%.

U

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

V

Voies ou emprises publiques* : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1^{er} – Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Chantraine.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- Zones urbaines : UA, UB, UC, UX
- Zone à urbaniser: AUA, AUB, 2AU
- Zones naturelles et forestières : A, N (NF, NL et NZ).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

Article 3 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

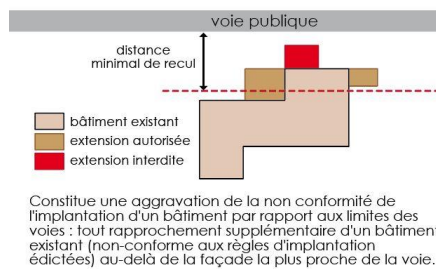
« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard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

Article 4 – Rappels

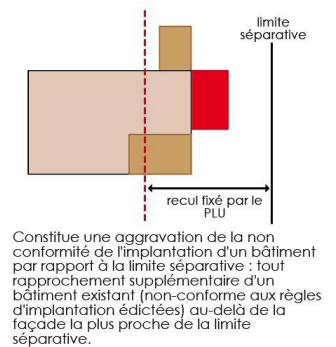
- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc ...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article 5 – Règle de non-aggravation de la non-conformité :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à son égard.



cas de non aggravation de la non conformité



Article 6 – Recul aux lisières des espaces boisés et par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés concernant les zones urbaines et à urbaniser.
- à moins de 30 mètres des lisières des espaces boisés inscrits en zone NF concernant les zones N et NL.
- À moins de 10 m par rapport aux cours d'eau.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la **zone UA** :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

- les activités industrielles
- les dépôts de véhicules permanents ou mobiles
- les carrières
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.

Dans le **secteur UAa** :

toute utilisation ou occupation du sol non autorisée.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la **zone UA** :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.

- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.

- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.

- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

Dans le **secteur UAa** :

- Les constructions à usage d'habitation et les constructions annexes à la construction principale sous réserve de défruits de l'unité foncière et du respect des articles UA3 et UA4.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,

les constructions d'habitations doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de 2 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

Dans l'ensemble de la zone UA, hormis dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être la règle.

Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

4 - AUTRES RESEAUX :

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines immédiates, soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.

2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions – à l'exception de celles définies dans les cas particuliers - doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à celles-ci.

Le long des rues Jean Clément, Général Leclerc et Jules Ferry, délimitées sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées en ordre continu sur une ou plusieurs limites latérales.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux annexes à la construction principale, à l'exception des piscines pour lesquelles un recul minimal de 2,50 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives et ce, à condition qu'elles ne soient pas surmontées d'un abri d'une hauteur supérieure à 1,80 m (dans le cas contraire, un recul minimal de 4,00 m devra être respecté pour celles-ci) ;.
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 40 m².

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel dans l'ensemble de la zone UA hormis le long des rues Jean Clément, Général Leclerc et Jules Ferry où elle est limitée à 12 mètres dans une profondeur maximale de 20 mètres à partir de la limite avec l'emprise publique.

En cas d'implantation sur limite séparative avec adossement à un bâtiment existant, la construction principale :

- Lorsque la hauteur de la construction existante est inférieure ou égale à 9 mètres, devra être d'une hauteur maximale de 9 mètres
- Lorsque la hauteur de la construction existante est supérieure à 9 mètres, devra être d'une hauteur inférieure ou égale à celle dudit bâtiment existant mais toujours inférieure à celle autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une annexe est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Article UA 11 : Aspect extérieur

ASPECT :

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel initial sont interdits. Il est possible de déroger à cette règle lorsque les terrassements sont techniquement justifiés par le projet et qu'ils présentent une harmonie avec leur environnement immédiat.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. L'ensemble devra également être cohérent, être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, ...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLÔTURES :

a) clôtures en bordure de voie publique

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1.80 mètres à partir du terrain naturel. Celle des éventuels murs bahut ne pourra excéder 80 centimètres.

b) clôtures sur limites séparatives

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UA 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** : 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher atteinte pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et restaurants** : 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, hors création d'au moins un logement.

Article UA 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15 % minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- les activités industrielles
- les dépôts de véhicules permanents ou mobiles
- les carrières
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,

les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de 2 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (dénégement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être la règle.

Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

4 - AUTRES RESEAUX :

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit dans le prolongement des constructions voisines immédiates, soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. Le long de la RD 36, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (mesuré au faîtage ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux annexes à la construction principale, à l'exception des piscines pour lesquelles un recul minimal de 2,50 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives et ce, à condition qu'elles ne soient pas surmontées d'un abri d'une hauteur supérieure à 1,80 m (dans le cas contraire, un recul minimal de 4,00 m devra être respecté pour celles-ci) ;

- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b) Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 40 m².

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

La hauteur en tout point du faîtage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) des constructions sur limites séparatives est limitée à 4 mètres dans la bande des 4 mètres jouxtant lesdites limites.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faîtage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

La hauteur en tout point du faîtage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une annexe est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Article UB 11 : Aspect extérieur

ASPECT :

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel initial sont interdits. Il est possible de déroger à cette règle lorsque les terrassements sont techniquement justifiés par le projet et qu'ils présentent une harmonie avec leur environnement immédiat.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. L'ensemble devra également être cohérent, être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, ...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLÔTURES :

a) clôtures en bordure de voie publique

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1.80 mètres à partir du terrain naturel. Celle des éventuels murs bahut ne pourra excéder 80 centimètres.

b) clôtures sur limites séparatives

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UB 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.

- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public :** 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher atteinte pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.

- **Pour les hôtels et restaurants :** 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, hors création d'au moins un logement.

Article UB 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30 % minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UC

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

- les activités industrielles
- les dépôts de véhicules permanents ou mobiles
- les carrières
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.

- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.

- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.

- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,

les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de 2 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être proposés (puits filtrant ou noues filtrantes) et les surfaces des terrains doivent être utilisées pour favoriser l'infiltration des eaux. Les surfaces libres en contrebas des RD 51 et RD 36 devront également être modelées pour assurer l'écoulement gravitaire des eaux de ruissellement sur toute la parcelle de l'amont jusqu'à l'aval. Une coupe transversale du terrain aménagé doit être présentée avec le projet. Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public, soit gravitairement, soit à l'aide d'une pompe de relevage.

4 - AUTRES RESEAUX :

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines immédiates, soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Le long de la RD 36 et de la RD 51, les constructions doivent respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- Soit en respectant une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (mesuré au faîtage ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux annexes à la construction principale, à l'exception des piscines pour lesquelles un recul minimal de 2,50 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives et ce, à condition qu'elles ne soient pas surmontées d'un abri d'une hauteur supérieure à 1,80 m (dans le cas contraire, un recul minimal de 4,00 m devra être respecté pour celles-ci) ;
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UC 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 40 m².

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

La hauteur en tout point du faîtage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) des constructions sur limites séparatives est limitée à 4 mètres dans la bande des 4 mètres jouxtant lesdites limites.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faîtage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une annexe est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Article UC 11 : Aspect extérieur

ASPECT :

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel initial sont interdits. Il est possible de déroger à cette règle lorsque les terrassements sont techniquement justifiés par le projet et qu'ils présentent une harmonie avec leur environnement immédiat.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. L'ensemble devra également être cohérent, être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, ...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles..

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLÔTURES :

a) clôtures en bordure de voie publique

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1.80 mètres à partir du terrain naturel. Celle des éventuels murs bahut ne pourra excéder 80 centimètres.

b) clôtures sur limites séparatives

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UC 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.

- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public :** 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher atteinte pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.

- **Pour les hôtels et restaurants** : 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, hors création d'au moins un logement.

Article UC 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30 % minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UX

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.
- les exploitations agricoles,
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions,
- les dépôts et stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les aménagements, travaux et extensions des installations classées à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,

les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de 4 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

Toute nouvelle construction doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (dénégement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être la règle.

Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

4 - AUTRES RESEAUX :

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions voisines immédiates, soit en suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UX 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Article UX 11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

ASPECT DES FACADES ET REVÊTEMENTS

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, ...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

Article UX 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.

- **Pour les constructions à usage de commerce :**

* pour les constructions dont la surface de vente est inférieure à 50 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;

* pour une construction dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² de surface de plancher : 2 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

* pour une construction dont la surface de vente est supérieure à 200 m² de surface de plancher : 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat :** 2 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UX 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15 % minimum de la surface totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres à raison d'un arbre d'essences locales par tranche de 30 m².

Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées.

Les aires de dépôt et de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager composés d'essences locales. Les plantations mono-spécifiques de résineux sont interdites. Cet aménagement est destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et privées, et des autres zones urbaines.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone AU

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS AUA ET AUB :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements

paysagers,

- les installations et les dépôts de véhicules permanents ou mobiles,
- les dépôts de matériaux et les déchets.
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LE SECTEUR AUA, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITION

qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement comprenant au moins 20 % de logements aidés (l'unité de mesure étant la surface de plancher totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DANS LE SECTEUR AUB, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITION

qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement prévues par le plan local d'urbanisme et comprenant au moins 20 % de logements aidés (l'unité de mesure étant la surface de plancher totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DE PLUS, DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU :

- Les constructions devront être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité présente dans la zone et que ceux-ci soient clos et fermés.
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone.

DANS LE CADRE D'UNE DIVISION FONCIERE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME :

Les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.

DANS UNE BANDE DE 30 METRES DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36,

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront en tout état de cause présenter une largeur minimale de 4 mètres.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies automobiles se terminant en impasse mesurant plus de 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être la règle.

Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

AUTRES RESEAUX :

Les réseaux créés doivent être enterrés.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait d'un mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- Soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux annexes à la construction principale, à l'exception des piscines pour lesquelles un recul minimal de 2,50 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives et ce, à condition qu'elles ne soient pas surmontées d'un abri d'une hauteur supérieure à 1,80 m (dans le cas contraire, un recul minimal de 4,00 m devra être respecté pour celles-ci) ;

- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) des constructions sur limites séparatives est limitée à 4 mètres dans la bande des 4 mètres jouxtant lesdites limites.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une annexe est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Article AU 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel initial sont interdits. Il est possible de déroger à cette règle lorsque les terrassements sont techniquement justifiés par le projet et qu'ils présentent une harmonie avec leur environnement immédiat.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. L'ensemble devra également être cohérent, être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, ...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLÔTURES :

a) clôtures en bordure de voie publique

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1.80 mètres à partir du terrain naturel. Celle des éventuels murs bahut ne pourra excéder 80 centimètres.

b) clôtures sur limites séparatives

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article AU 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

La surface à prendre en compte est de 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non, desserte comprise.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les places de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux drainant.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.

- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public :** 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher atteinte pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.

- **Pour les hôtels et restaurants :** 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article AU 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30 % maximum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 2AU

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait d'un mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait d'un mètre minimum par rapport à cette limite.

Le long des cours d'eau existants, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article N2.

Dans le secteur NZ sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA ZONE N HORMIS DANS LES SECTEURS NZ ET NF :

Sont autorisés sous condition d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable :

- Les extensions, transformations et aménagements des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension intervenant sur des bâtiments antérieurs à la période d'application du présent règlement.
- Les constructions annexes, qu'elles soient accolées ou non, et à condition de ne pas être habitées et d'être implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celles-ci.
- La reconstruction à condition qu'elle présente une emprise au sol identique à l'existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement de destination à usage d'habitat, de bureau, d'entrepôt, de commerce, de restauration, d'hébergement hôtelier et d'artisanat des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR NL :

Sont admises complémentaires aux dispositions de la zone N sous condition d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable :

- les constructions nouvelles liées à l'activité hippique ou de sport,
- les habitations légères de loisirs ou de sport.

DANS LE SECTEUR NF :

Sont autorisés sous conditions :

- les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation forestière ;
- les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant ;
- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit.

2- VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3- EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être la règle.

Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

4- AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

2- CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait d'un mètre minimum par rapport à cet alignement sous réserve de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- DISPOSITIONS GENERALES

DANS LES ZONES N, NF et NL :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2- CAS PARTICULIERS

DANS LES ZONES N, NF et NL :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les abris pour animaux, les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 35 m².

Il n'est pas fait application de ces règles dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1- DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2- CAS PARTICULIERS

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article N 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, ...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

TOITURES

Tous les types de toiture sont autorisés.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article N 13 : Espaces libres

Dans les espaces boisés classés délimités au document graphique, les autorisations de défrichement sont irrecevables.

Les espaces libres de construction devront être paysagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle. Ils représenteront 50 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les activités industrielles
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées

Dans le secteur UAa :

Toute utilisation ou occupation du sol non autorisée.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

Dans le secteur UAa :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de défruits de l'unité foncière et du respect des articles UA3 et UA4.
- Les constructions annexes à la construction principale dans la limite de 30 m² de SHON à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux publics.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

- Dans l'ensemble de la zone UA hormis dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.
- Dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 3 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés. Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.



Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions existantes. A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la voie.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le long des rues Jean Clément et Général Leclerc délimitées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur une ou plusieurs limites latérales.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.
- c. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Dans une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions seront édifiées en contiguïté.

Au-delà de la bande des 15 m, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments.



2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UA 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UA 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UA 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.



2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UA 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15% minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

- Les activités industrielles
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés. Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la voie.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. Le long de la RD 36, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.
- c. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

2 – CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.



Article UB 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UB 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UB 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON



- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UB 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UC

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

- Les activités industrielles
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être proposés (puits filtrant ou noues filtrantes) et les surfaces des terrains doivent être utilisées pour favoriser l'infiltration des eaux. Les surfaces libres en contrebas des RD 51 et RD 36 devront également être modelées pour assurer l'écoulement gravitaire des eaux de ruissellement sur toute la parcelle de l'amont jusqu'à l'aval. Une coupe transversale du terrain aménagé doit être présentée avec le projet.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.



Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la voie.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Le long de la RD 36 et de la RD 51, les constructions doivent respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.
- c. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.



2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UC 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UC 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UC 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.



2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UC 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UX

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

- Les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone,
- Les exploitations agricoles,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions,
- Les dépôts et stockage de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les aménagements travaux et extensions des installations classées à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

Toute nouvelle construction doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés. Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.



Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions voisines existantes, soit en suivant un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- c. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur, mesurée au faîtage, du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.



2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UX 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UX 11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

ASPECTS DES FAÇADES ET REVETEMENTS

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune. Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Article UX 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.



2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de SHON,
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 4 emplacements par 100 m² de SHON,
- **Pour les constructions à usage de commerce** :
 - pour les constructions dont la surface de vente est inférieure à 50 m² : 1 place de stationnement.
 - pour une construction dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² de SHON : 2 emplacements par tranche de 100m² de SHON,
 - pour une construction dont la surface de vente est supérieure à 200 m² de SHON : 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de SHON,
- **Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat** : 2 emplacements par tranche de 100 m² de SHON.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UX 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15% minimum de la surface totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbre à raison d'un arbre d'essences locales par tranche de 30 m².

Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES DANS LES SECTEURS AUA ET AUB :

- Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les carrières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers,
- Les installations et les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux et les déchets.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LE SECTEUR AUA, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITIONS :

- Qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement comprenant au moins 20% de logements aidés (l'unité de mesure étant la SHON totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DANS LE SECTEUR AUB, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITIONS :

- Qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement prévues par le plan local d'urbanisme et comprenant au moins 20% de logements aidés (l'unité de mesure étant la SHON totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DE PLUS, DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU :

- Les constructions devront être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les entrepôts sont autorisés à conditions d'être liés à une activité présente dans la zone et que ceux-ci soient clos et fermés.
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone.

DANS LE CADRE D'UNE DIVISION FONCIERE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME :

- Les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issues de la division et non à celle de l'unité foncière.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront en tout état de cause présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies automobiles se terminant en impasse mesurant plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être privilégiés.

AUTRES RESEAUX

Les réseaux créés doivent être enterrés.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement de la limite des voies et emprises publiques.



2 - CAS PARTICULIER :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.
- b. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faîtage au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Article AU 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

Dans le secteur AUA, Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Afin d'exprimer la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires, les ouvertures principales des façades devront être orientées en direction du sud.



TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article AU 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les places de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux drainant.

Dans le secteur AUA :

- si les constructions sont comprises dans une enceinte, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public,
- au moins une des places demandées devra être intégrée à la construction.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche entamée de 100 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article AU 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.



Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Le long des cours d'eau existants, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article N2.

Dans le secteur NZ sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA ZONE N HORMIS DANS LES SECTEURS NZ ET NF :

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable :

- Les extensions, transformations et aménagement des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension intervenant sur des bâtiments antérieurs à la période d'application du présent règlement.
- Les annexes non habitées à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celles-ci.
- La reconstruction à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre et à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement de destination à usage d'habitat, de bureau, d'entrepôt, de commerce, de restauration, d'hébergement hôtelier et d'artisanat des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

DE PLUS DANS LE SECTEUR NL:

Sont admises complémentirement aux dispositions de la zone N sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable :

- Les constructions nouvelles liées à l'activité hippique ou de sport.
- Les habitations légères de loisirs ou de sport.

DANS LE SECTEUR NF :

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation forestière.
- Les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit.

2 – VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum 10 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous réserve de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Dans la zone N, NF et NL

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - CAS PARTICULIERS :

Dans la zone N, NF et NL

- Les constructions devront respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.
- Dans les zones N et NL, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des espaces boisés inscrits en zone NF.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article N 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les abris pour animaux, les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 35 m².

Il n'est pas fait application de ces règles dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.



Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur totale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article N 11 : Aspect extérieur

Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

Toitures

Tous les types de toiture sont autorisés.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article N 13 : Espaces libres

Dans espaces boisés classés délimités au document graphique, les autorisations de défrichement sont irrecevables.

Les espaces libres de construction devront être paysagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle. Ils représenteront 50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Réalisé par

G2C environnement

Parc de l'Observatoire

8 rue de Saulnois

54520 LAXOU



COMMUNE DE CHANTRAINE DEPARTEMENT DES VOSGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 5/6

Arrêté le : 04 JAN. 2011

Approuvé le : 03 OCT. 2011

Vu pour être annexé à la DCM du : 03 OCT. 2011

Le Maire,

Eveilleur de vos intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - NANTES - PARIS - ROUEN - RABAT (MAGOC)

Siège : Parc d'Adresses Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bernand - 75170 VENTRIERES - France - Tél : +33 (0)1 43 10 10 10
G2C ingénierie - SAS au capital de 25 725 000 € - RCS Aix en Provence B 452 582 966 - Code NAF 7112B

www.g2c.fr



François DIOT



SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 : Division du territoire en zones	4
Article 3 : Adaptations mineures	4
Article 4 : Rappels	4
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	6
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	6
Section II : Conditions de l'occupation du sol	7
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	10
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UB	11
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	11
Section II : Conditions de l'occupation du sol	12
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	15
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UC	16
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	16
Section II : Conditions de l'occupation du sol	17
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	20
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UX	21
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
Section II : Conditions de l'occupation du sol	22
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU	27
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	27
Section II : Conditions de l'occupation du sol	28
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU	32
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	32
Section II : Conditions de l'occupation du sol	32
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	33
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	34
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	35
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	35
Section II : Conditions de l'occupation du sol	36
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	38



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Chantraine.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA, UB, UC, UX
- ✓ Zone à urbaniser : AUA, AUB, 2AU
- ✓ Zones naturelles et forestières : A, N (NF, NL et NZ).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les activités industrielles
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées

Dans le secteur UAa :

Toute utilisation ou occupation du sol non autorisée.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

Dans le secteur UAa :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de défruits de l'unité foncière et du respect des articles UA3 et UA4.
- Les constructions annexes à la construction principale dans la limite de 30 m² de SHON à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux publics.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

- Dans l'ensemble de la zone UA hormis dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.
- Dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 3 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés. Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.



Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions existantes. A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la voie.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le long des rues Jean Clément et Général Leclerc délimitées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur une ou plusieurs limites latérales.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.
- c. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Dans une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions seront édifiées en contiguïté.

Au-delà de la bande des 15 m, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments.



2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UA 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UA 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UA 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.



2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UA 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15% minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

- Les activités industrielles
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés. Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la voie.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. Le long de la RD 36, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.
- c. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m.

2 – CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.



Article UB 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UB 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UB 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON



- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UB 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UC

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

- Les activités industrielles
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être proposés (puits filtrant ou noues filtrantes) et les surfaces des terrains doivent être utilisées pour favoriser l'infiltration des eaux. Les surfaces libres en contrebas des RD 51 et RD 36 devront également être modelées pour assurer l'écoulement gravitaire des eaux de ruissellement sur toute la parcelle de l'amont jusqu'à l'aval. Une coupe transversale du terrain aménagé doit être présentée avec le projet.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.



Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la voie.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. Le long de la RD 36 et de la RD 51, les constructions doivent respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.
- c. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.



2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UC 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faitage.

2 - CAS PARTICULIERS :

La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UC 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UC 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.



2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UC 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UX

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES :

- Les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone,
- Les exploitations agricoles,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions,
- Les dépôts et stockage de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les aménagements travaux et extensions des installations classées à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

Toute nouvelle construction doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 50mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés. Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.



Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions voisines existantes, soit en suivant un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.

2 - CAS PARTICULIERS :

- a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
 - aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
 - aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.
- c. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur, mesurée au faitage, du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.



2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UX 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article UX 11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

ASPECTS DES FAÇADES ET REVETEMENTS

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune. Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.

Article UX 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise.



2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de SHON,
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 4 emplacements par 100 m² de SHON,
- **Pour les constructions à usage de commerce** :
 - pour les constructions dont la surface de vente est inférieure à 50 m² : 1 place de stationnement.
 - pour une construction dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² de SHON : 2 emplacements par tranche de 100m² de SHON,
 - pour une construction dont la surface de vente est supérieure à 200 m² de SHON : 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de SHON,
- **Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat** : 2 emplacements par tranche de 100 m² de SHON.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UX 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15% minimum de la surface totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbre à raison d'un arbre d'essences locales par tranche de 30 m².

Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES DANS LES SECTEURS AUA ET AUB :

- Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les carrières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers,
- Les installations et les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux et les déchets.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LE SECTEUR AUA, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITIONS :

- Qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement comprenant au moins 20% de logements aidés (l'unité de mesure étant la SHON totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DANS LE SECTEUR AUB, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITIONS :

- Qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement prévues par le plan local d'urbanisme et comprenant au moins 20% de logements aidés (l'unité de mesure étant la SHON totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DE PLUS, DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU :

- Les constructions devront être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les entrepôts sont autorisés à conditions d'être liés à une activité présente dans la zone et que ceux-ci soient clos et fermés.
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone.

DANS LE CADRE D'UNE DIVISION FONCIERE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME :

- Les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issues de la division et non à celle de l'unité foncière.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront en tout état de cause présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies automobiles se terminant en impasse mesurant plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être privilégiés.

AUTRES RESEAUX

Les réseaux créés doivent être enterrés.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement de la limite des voies et emprises publiques.



2 - CAS PARTICULIER :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.
- b. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faîtage au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Article AU 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

Dans le secteur AUA, Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Afin d'exprimer la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires, les ouvertures principales des façades devront être orientées en direction du sud.



TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article AU 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les places de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux drainant.

Dans le secteur AUA :

- si les constructions sont comprises dans une enceinte, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public,
- au moins une des places demandées devra être intégrée à la construction.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche entamée de 100 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article AU 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.



Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Le long des cours d'eau existants, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article N2.

Dans le secteur NZ sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA ZONE N HORMIS DANS LES SECTEURS NZ ET NF :

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable :

- Les extensions, transformations et aménagement des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension intervenant sur des bâtiments antérieurs à la période d'application du présent règlement.
- Les annexes non habitées à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celles-ci.
- La reconstruction à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre et à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement de destination à usage d'habitat, de bureau, d'entrepôt, de commerce, de restauration, d'hébergement hôtelier et d'artisanat des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

DE PLUS DANS LE SECTEUR NL:

Sont admises complémentirement aux dispositions de la zone N sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable :

- Les constructions nouvelles liées à l'activité hippique ou de sport.
- Les habitations légères de loisirs ou de sport.

DANS LE SECTEUR NF :

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation forestière.
- Les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit.

2 – VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés.

4 – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum 10 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous réserve de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Dans la zone N, NF et NL

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - CAS PARTICULIERS :

Dans la zone N, NF et NL

- Les constructions devront respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.
- Dans les zones N et NL, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des espaces boisés inscrits en zone NF.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article N 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les abris pour animaux, les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 35 m².

Il n'est pas fait application de ces règles dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.



Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur totale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.

2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article N 11 : Aspect extérieur

Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

Toitures

Tous les types de toiture sont autorisés.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article N 13 : Espaces libres

Dans espaces boisés classés délimités au document graphique, les autorisations de défrichement sont irrecevables.

Les espaces libres de construction devront être paysagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle. Ils représenteront 50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.