



Commune de Gruey-lès-Surance

département des Vosges

Règlement écrit intégrant la Modification n°1 du PLU

Document copie conforme à la délibération prise par
le Conseil Municipal de Gruey-lès-Surance
en date du 27 juin 2023

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 23 octobre 2009



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Pour plus de lisibilité, les reprises effectuées dans le cadre de la Modification n°1 du PLU sont mentionnées en bleu dans le texte.

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 23 octobre 2009

Le Maire



P. Lafont

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

■ Commune de GRUEY-les-Surance

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 7 – PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE 9 – VOIES BRUYANTES

ARTICLE 10 – CLOTURES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

COMMUNE DE GRUEY-les-SURANCE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.4 et R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GRUEY-les-SURANCE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- I Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
- 1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-1 : aménagements, installations et travaux ;
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement.
 - 2) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES

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

- la zone U.

II - LES ZONES A URBANISER

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

- la zone 1AU
- la zone 2AUX.

III - LES ZONES AGRICOLES

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

- la zone A.

COMMUNE DE GRUEY-les-SURANCE

IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

- la zone N et les secteurs Ne, Nf, Nh et Ni.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

(Article L.123.1) "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

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

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors oeuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

ARTICLE 7 : PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

ARTICLE 8 : ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

COMMUNE DE GRUEY-les-SURANCE

ARTICLE 9 : VOIES BRUYANTES

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des voies classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

ARTICLE 10 : CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U conformément à l'article R 421.12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLU

11.1 Les bâtiments agricoles et annexes, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au règlement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), entraînant la création d'un nouveau site agricole devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation.

Les nouveaux bâtiments et annexes créés autour de site agricole existant ne sont pas visés par cette demande de recul.

11.2 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf identifiée sur le document de zonage.

11.3 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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

I - PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage agricole
- Les installations classées :
 - soumises à autorisation
- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les installations, travaux et aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules non liés à une activité professionnelle
 - les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements de terrain supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel et ayant lieu au minimum sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat et industriel à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.
- Les annexes dans les conditions visées aux articles 10 et 11.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

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

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

- VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE U 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

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

- ASSAINISSEMENT**. Eaux usées**

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

. Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain.

Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité et en cas d'impossibilités techniques. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement, ...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement.

Toutefois, cette gestion peut s'effectuer sur l'ensemble d'une opération d'aménagement.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait par rapport à la limite des voies, le retrait de la construction principale ne pouvant être supérieur à 10 mètres.

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

△△△△△△

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines. Cependant une implantation différente pourra être autorisée si celle-ci ne présente pas de décrochement supérieur à 2 mètres.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée à l'alignement de la voie principale (domaine public).

Néanmoins cette façade pourra être implantée :

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

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

6.3. Pas de prescription pour les constructions qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale.

6.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans les alignements de façades en ordre continu repéré au plan par ce symbole :

△△△△△△

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

7.1.2. La règle indiquée en 7.1.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire au moins sur une limite séparative.

7.1.3. Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives).

7.2. Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 0,50 m.

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

La distance entre deux constructions non contigües ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf dans les cas fixés au 10.2, la hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant travaux, jusqu'au faitage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, ... ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

10.2 Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:

- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - à l'existant
 - à égale hauteur d'un ou des égouts voisins
 - en dessous de l'égout le plus haut, mais au dessus de l'égout le plus bas.

10.3 Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Toitures

Les toitures seront à deux pans, les pentes seront d'environ 30°.

Les lucarnes et chiens-assis sont interdits.

Les fenêtres de toiture seront autorisées si leur surface est inférieure à 1m², et qu'elles soient axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade.

Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

Les capteurs solaires sont autorisés, apposés dans le plan des toitures s'ils sont composés avec l'ensemble de la façade. Pour les parties de terrasses tolérées, ils seront positionnés en partie centrale pour en atténuer la perception.

11.2. Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la couleur de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les adjonctions de volumes.

Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture sera identique à l'existant.

Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

11.3. Façades

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les dépendances auront le même aspect d'ensemble (teinte, toiture) que la construction principale.

Les annexes peuvent être construites en maçonnerie ou recouvertes d'un bardage. L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits.

Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Les saillies sur les façades principales sur rue sont interdites.

Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue sont interdites, sauf dans le cas d'assurer la sécurité d'activités professionnelles.

11.5. Huisseries

Les ouvertures seront de proportions franchement verticales plus hautes que larges.

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

11.6. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues repérées au plan par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:

- Les clôtures sur rue sont interdites, sauf dans le cas d'assurer la sécurité d'activités professionnelles.

- Les saillies en toiture et les saillies de balcons sont interdites.

- Les façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Ainsi, les fenêtres seront plus hautes que larges.

- Les parties voûtées seront conservées ou réutilisées :

les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés ,

la pierre de taille si son état est bon, devra être restaurée, nettoyée sans être peinte.

- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage à l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.

- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade et n'excéderont pas 1 m².

- Les volets battants sont à conserver.

- Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

11.7. Pour toute la zone

- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) et autres éléments techniques devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

- Les paraboles seront les plus discrètes possibles. Elles devront avoir la même couleur que leur support (toiture ou façade).

11.8. Pour les éléments paysagers repérés au plan *

La démolition et la destruction de tout élément paysager est interdite.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les variétés fruitières les plus représentées seront les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Les éléments paysagers repérés au plan * en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU « BLOQUEE »

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

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

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

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

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

Article non réglementé

ARTICLE 2AU9 -EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE 2AU13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé

TITRE III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article non réglementé

CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUX

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

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement des caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation principale et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation principale et leurs dépendances à condition qu'elles soient liées à des bâtiments d'exploitation agricole et qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et qu'elles soient situées à une distance entre 50 et 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
Les constructions à usage d'habitation principale seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- Les installations classées nécessaires à l'activité agricole ainsi que les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Le camping à la ferme, les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes et fermes auberges liés à l'exploitation agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

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

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

. Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain.

Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité et en cas d'impossibilités techniques. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement, ...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer la distance entre cette construction et la voie ou emprise publique.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

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

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 0,50 m.

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

Pas de prescriptions.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant travaux, jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

Sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques tels que silo, ..., la hauteur absolue des constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

10.2 La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout.

10.3 Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Toitures

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent la coloration de la terre cuite traditionnelle.

Le zinc non réfléchissant sera toléré.

11.2. Façades

Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

11.3. Terrassements

La construction s'adaptera au terrain naturel. Les mouvements de terrain n'excéderont pas 0,50 mètre.

11.4. Pour les éléments paysagers repérés au plan *

La démolition et la destruction de tout élément paysager est interdite.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les variétés fruitières les plus représentées seront les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Les éléments paysagers repérés au plan * en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N
ET AUX SECTEURS Ne, Nf, Nh et Ni

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées

- agricole
- à l'habitation
- à l'hébergement hôtelier
- aux bureaux
- au commerce
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt

Les installations classées :

- soumises à déclaration
- soumises à autorisation

Les caravanes isolées

Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement des caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les installations travaux et aménagements suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- les garages collectifs de caravanes
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public

Dans le secteur Ni

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf les cas visés à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N

- Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques (poste de raccordement) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- Les projets éoliens.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ni

- La reconstruction d'un bâtiment sur le même terrain est autorisée à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent et que le permis soit déposé dans les deux ans suivant le sinistre.
- Les abris d'animaux à condition qu'ils ne dépassent pas une superficie de 50 m² et qu'ils présentent au moins un côté ouvert.

Dans le secteur Ne

Les équipements de sports, de loisirs et de tourisme, les aires de jeux et les aires de stationnement à condition qu'ils soient liés à un projet touristique ou à un projet de loisirs.

Dans le secteur Nf

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur : les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements de sol.
- Les aménagements destinés à améliorer la qualité de la forêt, dans sa fonction de lieu de détente et de loisirs.
- Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension.

Dans le secteur Nh

- Les extensions ou transformations des constructions et installations existantes, dans la limite de 35m² d'emprise au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U..
- Les travaux, installations et aménagements suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- Les abris d'animaux à condition qu'ils ne dépassent pas une superficie de 50 m² et qu'ils présentent au moins un côté ouvert.
- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U. en bâtiments d'habitation est autorisé sous condition que les réseaux présents soient suffisants en cas de création de nouveaux logements et que l'habitation soit compatible avec l'activité agricole.
- Les annexes dans les conditions fixées à l'article 10.

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- EAU POTABLE**

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

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

- ASSAINISSEMENT**. Eaux usées**

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute constructions engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

. Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain.

Il pourra les canaliser vers le réseau public, unitaire ou séparatif, si celui-ci existe à proximité et en cas d'impossibilités techniques. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement, ...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement.

Toutefois, cette gestion peut s'effectuer sur l'ensemble d'une opération d'aménagement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer la distance entre cette construction et la voie ou emprise publique.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

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

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 0,50 m.

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

Si les constructions ne sont pas contigües, la distance entre ces deux constructions devra être égale à 5 mètres au moins.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription sauf pour les annexes dont la hauteur ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

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

Les bâtiments devront s'adapter au sol naturel, les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, aucun mouvement de terrain supérieur à 0,50 m ne sera autorisé.

Le bardage bois vertical en planche brute de sciage, avec couvre joint, est préconisé (traitement naturel).

Dans le secteur Nh

- Les extensions ou transformations des constructions et installations existantes devront avoir le même aspect d'ensemble (teinte, toiture) que la construction principale.

Pour les éléments paysagers repérés au plan *, la démolition et la destruction de tout élément paysager est interdite.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les variétés fruitières les plus représentées seront les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Les éléments paysagers repérés au plan * en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.