

Plan local d'urbanisme
approuvé par Délibération du
Conseil Municipal
en date du 26 décembre 2003

PLU

5

Commune
de

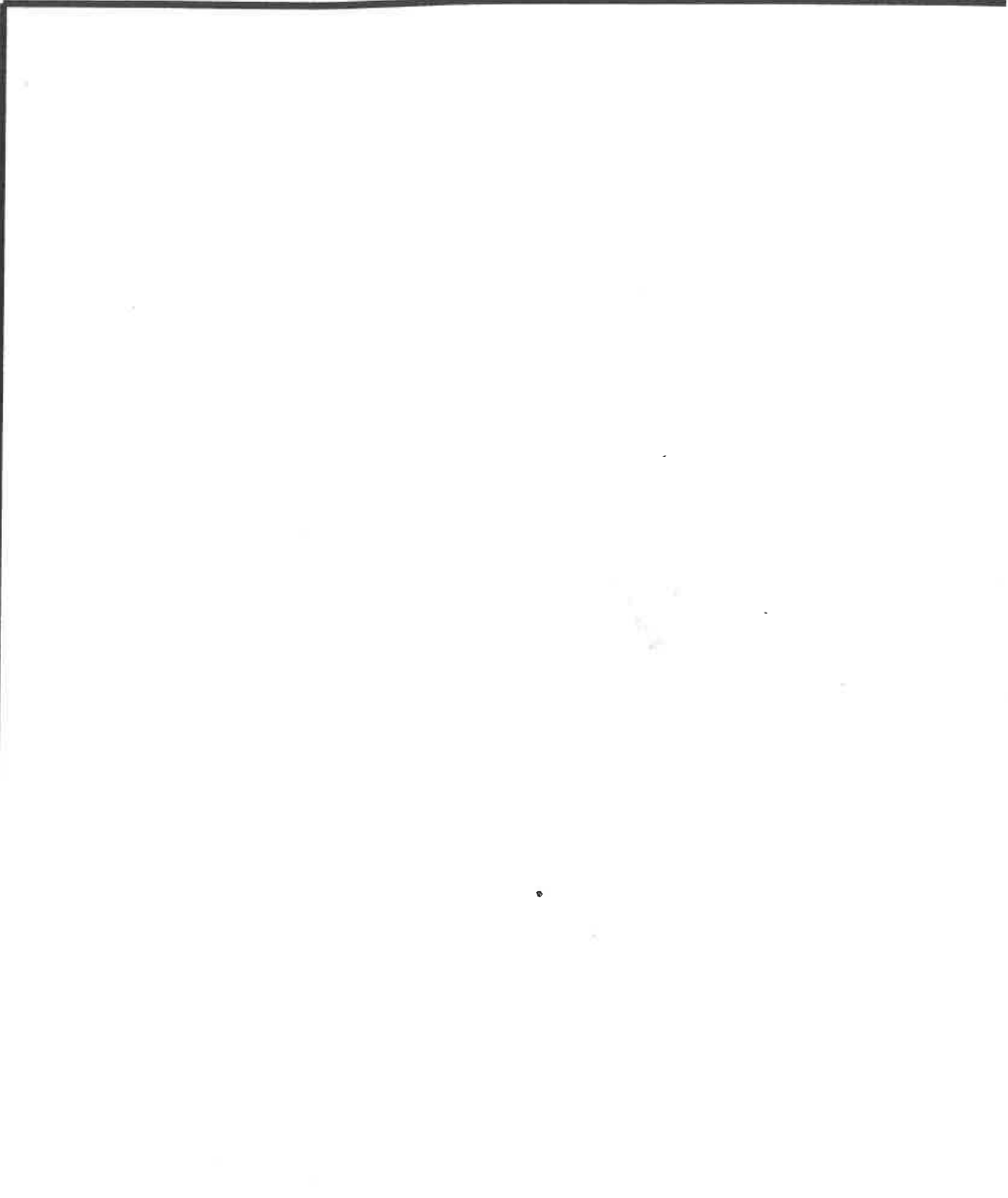
Norroy-sur-Vair

PLAN LOCAL

D'URBANISME

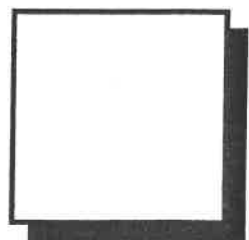
Urbanisme

REGLEMENT D'URBANISME.



TITRE 1

Dispositions générales.



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique à la commune de Norroy-sur-Vair.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3-2, R.111.4, R.111.14-2, R.111.15, R.111.21, du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

□ La zone urbaine U, elle comprend les secteurs suivants:

- Secteur **Ua** : urbanisation immédiate et dense.
Uap délimitant un périmètre spécifique de protection de l'église.
- Secteur **Ub** : urbanisation immédiate et aérée.
Ubh délimitant le hameau du lieudit "Le Moulin",
- Secteur **Uc** : urbanisation immédiate réservée aux activités sportives, culturelles et de loisirs
- Secteur **Ux** : urbanisation immédiate réservée aux activités commerciales et tertiaires
Uxs : assainissement individuel autorisé.

□ La zone à urbaniser AU, elle comprend les secteurs suivants :

- Secteurs **AUa** : réservés à l'urbanisation ultérieure "habitat", bloqué.
- Secteurs **AUb** : réservés à l'urbanisation ultérieure "habitat", permet l'engagement d'un programme.
- Secteur **AUx** : réservé à l'urbanisation ultérieure "activité", bloqué.

□ La zone agricole A,

□ La zone naturelle et forestière N, elle comprend les secteurs suivants:

- Secteurs **Ne** dit de protection de l'environnement et du cadre de vie.
- Secteurs **Nf**, forestiers
- Secteurs **NI**, autorisant accueil et loisirs
- Secteurs **Ni**, inondables et/ou humides.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE



CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine comprenant les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et équipements à implanter. Elle est affectée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service, d'artisanat non nuisant, d'équipements collectifs ainsi qu'à leurs dépendances. Cette zone distingue :

un secteur *Ua*, délimitant les quartiers anciens et denses du village. Un périmètre de protection de l'église *Uap* a été défini.

Un secteur *Ub*, délimitant les quartiers à caractère pavillonnaire, aux constructions moins denses. Un périmètre spécifique *Ubh* au hameau du lieudit "Le Moulin" a été défini.

Un secteur *Uc*, délimitant un périmètre réservé au sport et aux loisirs.

Un secteur *Ux*, délimitant un périmètre réservé aux constructions à usage d'activité, plutôt commerciale et tertiaire. Un périmètre spécifique *Uxs* dans lequel le traitement individuel des eaux usées est autorisé a été défini.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes ou de mobilehomes, visibles des voies publiques, sauf autorisation temporaire,
- les enseignes publicitaires non liées à un bâtiment abritant l'activité concernée,
- le stockage du bois, des matériaux et matériels visibles des voies publiques, sauf si dissimulé par un écran opaque en matériaux traditionnels ou une haie plantée d'essence locales,

En Ua, Ub, Ubh et Uc

- les lotissements à usage exclusif d'activité,
- les installations et travaux divers suivants,
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules,
- les silos aériens démontables,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération de construction,,

En Ua et Ub

- les constructions à usage artisanal et industriel si celles-ci concernent des activités utilisatrices de machines-outils, presse, outillage pneumatique sources de nuisances pour le voisinage.

En Ub, Ubh et Ux

- les installations classées incompatibles avec le caractère du secteur et avec la présence d'habitation à proximité.

En Ua

- les installations classées nouvelles,
- les aménagements, transformations ou extensions d'installations classées déjà existantes.

En Uc

- toute installation, équipement d'infrastructure, ouvrage technique et construction qui ne soit pas lié ou dévolu aux activités sportives, culturelles et de loisirs, ou au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

En Ua

- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

dans l'ensemble de la zone U,

- l'autorisation de construction de dépendances ne sera donnée qu'avec la présence sur la même unité foncière d'une construction principale, d'habitation ou d'activité.

U 1-2

- les constructions d'habitation devront respecter le recul prescrit par la réglementation en vigueur par rapport à tout corps bâti d'une exploitation agricole, y compris fosse aérienne ou enterrée, selon l'importance et la nature de celles-ci.

En Ua et Ub

- l'autorisation de construction d'un bâtiment à destination d'entrepôt commercial ne sera donnée qu'avec la présence sur la même unité foncière d'un commerce ou d'une activité auquel il est lié.

En Ub, Ubh et Uxs

- dans le cadre de la préservation de la sécurité et de la salubrité publique il est impératif de respecter les contraintes afférentes à la servitude AS1 de protection des eaux minérales de Vittel instituée par le décret du 3 février 1971 :
 - le propriétaire d'un terrain situé dans un périmètre de protection rapprochée des points de prélèvement d'eau, d'ouvrages d'adduction à écoulement libre ou des réservoirs enterrés, devra satisfaire dans les délais donnés, aux prescriptions fixées dans l'acte déclaratif d'utilité publique, en ce qui concerne les activités, dépôts et installations existants à la date de publication dudit acte (article L.20 du Code de la santé publique).
 - les activités, installations, dépôts et tous faits susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine sont interdits ou réglementés par l'acte d'utilité publique.
 - il est interdit à l'intérieur du périmètre de protection de procéder à aucun travail souterrain, ni sondage sans autorisation préfectorale (article L.737 du Code de la santé publique).
 - les autres contraintes figurent dans la fiche technique et dans les articles L.735 à L.745 du Code de la santé publique.

En Uc et Ux

- les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces, ou services généraux du secteur.

En Ub

- l'autorisation de construction, d'aménagement de transformation ou d'extension d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.

En Ux

- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments agricoles existants ne devront pas donner lieu à une extension, même légère.
- les dépôt des véhicules ne devront concerner que des véhicules neufs ou d'occasion offerts à la vente.
- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit répondre 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 et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute construction devra disposer, dans le cadre des aménagements des abords et clôtures, d'un espace de retournement pour éviter les sorties en marche arrière sur la voie publique.

En Ubh, l'accès direct à la RD18 pourra être interdit si les conditions de sécurité le justifient.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leurs caractéristiques seront fixées en concertation avec les services compétents.

Elles doivent être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour les véhicules assurant la collecte des ordures ménagères et des déchets de toutes natures.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité ainsi que la télécommunication, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques.
L'alimentation par puits, captage ou forage est interdite.

2 - Assainissement :

□ Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques et les conditions édictées par le règlement communal.

A défaut et dans l'attente de la réalisation du réseau et d'une unité de traitement collective des effluents, chaque construction devra être pourvue d'un équipement de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur et prévu pour être court-circuité le moment venu, après raccordement au réseau collectif, aux frais du propriétaire et aux conditions édictées par la commune. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

En secteur Uxs, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public, si celui-ci venait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher alors à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et du gestionnaire de la station d'épuration.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux et huiles ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

□ Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, selon les conditions édictées par le règlement communal.

En cas d'imperméabilisation du terrain, les eaux pluviales devront être récupérées par un piège à eau et évacuées dans le collecteur eaux pluviales de la propriété.

3 - Autres réseaux :

les raccordements aux constructions des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de huit mètres (8) minimum de l'axe des voies.

En toute situation, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra reprendre le recul précédent si celui-ci s'inscrit dans l'ordonnancement de la forme urbaine et ne constitue pas une gêne à la sécurité.

Cette règle de retrait ne s'applique pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

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

Les constructions devront être implantées en ordre discontinu.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier 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 quatre mètres (4).

Toutefois pourront jouxter les limites séparatives :

- les bâtiments annexes dont la hauteur sur la limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit dans la marge d'isolement, dont la longueur de façade sur la limite n'excède pas dix mètres et dont la toiture est contenue dans un gabarit de pente compris entre 25 et 35° au-dessus du plan horizontal situé à 3 mètres du sol.

En outre la construction en limite de propriété est autorisée

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant un gabarit sensiblement égal dans la limite autorisée.
- lorsque le projet s'intègre dans un plan d'ensemble.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (cf croquis en annexe).

Ils doivent en tout point respecter une distance les uns les autres au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments. Cette distance ne sera en aucun cas inférieure à quatre mètres (4).

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Pas de prescription.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurées par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut pas excéder huit mètres (8) à l'égout des toitures, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

La hauteur des dépendances non jointives des bâtiments principaux est limitée à trois mètres (3) à l'égout des toitures.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Dans cette optique, la cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures et la palette des couleurs. Les toitures respecteront une pente comprise entre 25 et 35°. Elles seront de tuiles de terre cuite rouge ou rouge-vieilli.

Toutefois à l'appréciation du Conseil municipal, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti.

Les nivellements de terrains pour adaptation au sol ne créeront pas de talus trop importants. Les paraboles de réception satellite ne sont pas autorisées sur la façade principale visible de la voie publique.

La construction de clôtures le long du domaine public sera autorisée si celles-ci sont maçonnées en matériaux traditionnels et n'excèdent pas une hauteur de 1,50 mètre finies. Les haies végétales ne devront pas être épineuses et leur hauteur limitée par la taille à 1,50 mètre.

De plus, pour les bâtiments abritant une activité :

- Les façades visibles depuis les voies publiques devront être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Les façades éclairées la nuit ou supportant des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques. Les enseignes seront intégrées aux façades.
- Les stockages ou dépôts éventuels visibles des voies publiques seront masqués par une clôture opaque ou une haie.
- les panneaux publicitaires au bénéfice de tiers sont interdits.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et trottoirs publics ou privés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², avec une superficie minimale par logement de 55 m² y compris les accès.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACE BOISES CLASSES.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis et notamment les marges de reculement prescrites à l'article AU6, doivent être aménagés et entretenus.

les haies vives ou champêtres non entretenues sont interdites.

5% de la superficie de chaque lotissement doivent être aménagé en espaces verts communs et plantés, dont 70% d'un seul tenant.

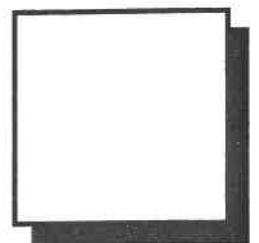
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, COS.

TITRE 4

**Dispositions applicables à la
Zone agricole.**



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

A

CARACTERE DE LA ZONE : Zone agricole équipée ou non qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE.

Toutes Les constructions à usage d'habitation et d'activités qui ne sont pas directement liées et nécessaires aux activités agricoles et les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif, avec éventuellement les logements de gardiennage liés à ces équipements, sont interdits.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS.

- l'autorisation de construction, d'aménagement de transformation ou d'extension d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée si le permis de construire est déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.
- le changement de destination des surfaces construites et couvertes existantes devra resté lié à l'activité agricole,
- Les transformations ou modifications des bâtiments existants de toute nature sont autorisées même s'il en résulte une légère extension, si elle sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles

- Le camping à la ferme, les gîtes ruraux dans le volume des bâtiments existants et fermes-auberges, uniquement s'ils sont liés à une activité agricole.
- les bâtiments d'activité agricole et leurs installations : fumières, fosses, silos, aériennes ou souterraines, devront respecter, selon l'importance de ceux-ci, la réglementation en vigueur par rapport aux constructions d'habitation qui ne leur sont pas liées et aux limites des zones U et AU.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à l'adaptation au sol des bâtiments ou à l'exercice des activités autorisées..
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès doit répondre 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 et de l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les constructions dont les accès se font ou se feront par la RD 18 devront disposer dans le cadre de l'aménagement de la clôture et des abords d'un espace de retournement pour éviter les sorties en marche arrière.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter et aux opérations qu'elles devront desservir. Elles devront être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour les véhicules assurant la collecte des ordures et déchets divers.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité, la défense incendie, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques et les conditions édictées par la commune. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captages ou forages est admise selon la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

□ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques techniques et les conditions édictées par le règlement communal. A défaut, l'assainissement individuel est admis et les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Des dispositions identiques doivent être respectées pour les eaux résiduaires et les déchets dus aux activités. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

□ Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux :

les raccordements aux constructions des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies au moins égale à vingt mètres (20). Cette distance est portée à vingt cinq mètres (25) le long de la RD.18, y compris fosses silos et annexes.

Toutefois, une extension de bâtiment dans la marge de recul est possible si les travaux n'aggravent pas la situation existante.

En toute situation, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle de retrait ne s'applique pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à dix mètres (10) (marge d'isolement). Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'imposent.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier et de la limite d'un Espace Boisé Classé.

Aucun bâtiment d'exploitation agricole et installations (fumières, fosses, silos) aériennes ou souterraines ne peuvent être construits selon l'importance de ceux-ci, à une distance des zones U et AU, moindre de celle prévue par la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront être implantées en ordre discontinu.

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui des ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (cf. croquis en annexe).

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 pouvant en aucun cas être inférieure au passage d'un véhicule incendie,

Des distances supérieures peuvent être imposées si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Pas de prescription.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder huit mètres (8) à l'égout des toitures sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.
Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans cette optique, la cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures, notamment les toitures et la palette des couleurs consultable en mairie. Les toitures respecteront une pente générale comprise entre 15 et 25°. Elles seront de tuiles de terre cuite ou fibro-ciment rouge ou rouge-veilli.

Les nivellements de terrain pour adaptation au sol ne créeront pas de talus trop importants. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Pour les bâtiments abritant une activité agricole :

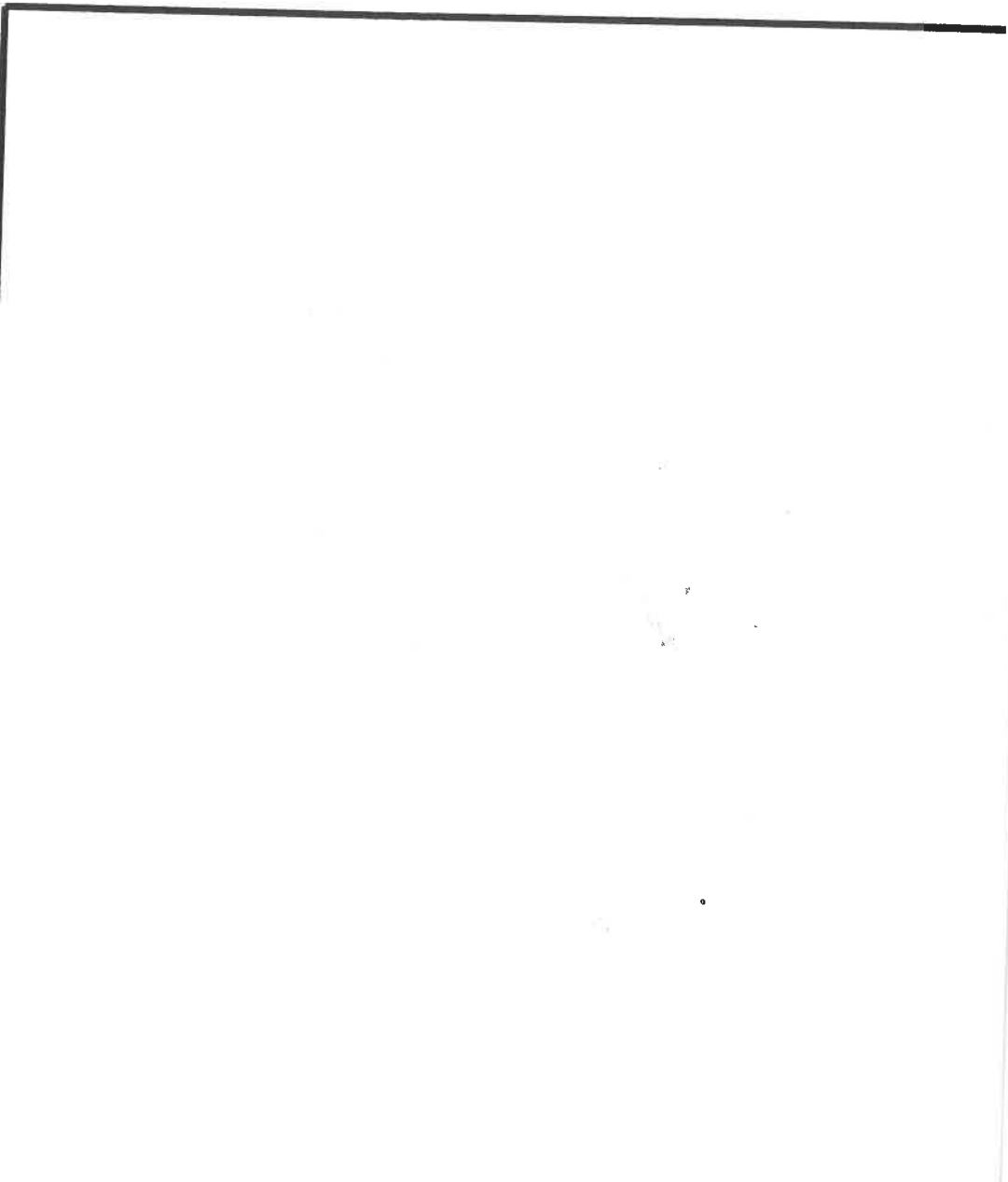
- Les façades visibles depuis la voie publique devront être traitées avec le même soin que la façade principale
- Les stockages ou dépôts éventuels, les fumières, silos, fosses à lisier aériennes ou souterraines seront masqués par une clôture opaque ou une haie feuillue.
- les bardages devront être en bois autoclavé ou en bac-acier selon la palette des couleurs consultable en mairie, qui s'applique également aux murs crépis traditionnels.
- les panneaux publicitaires au bénéfice de tiers sont interdits.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

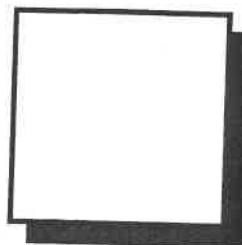
ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

La construction de bâtiments d'activité devra être accompagnée d'un aménagement paysager entrant dans le cadre des règles d'insertion dans le paysage.



TITRE 5

Dispositions applicables à la
Zone naturelle et forestière.



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

N

CARACTERE DE LA ZONE : Zone naturelle équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité du site, du milieu naturel, des paysages et de leur intérêt, soit de l'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle distingue:

*des secteurs Ne dit de protection de l'environnement et du cadre de vie,
des secteurs Nf, qui délimitent les espaces forestiers,
des secteurs Ni, qui délimitent les espaces inondables et/ou humides,
un secteur Nl, autorisant accueil et loisirs.*

SECTION 1

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation, toutes les constructions à usage d'activités et toutes les utilisations du sol qui ne remplissent pas les conditions caractérisées dans l'article N2 suivant sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.

- les bâtiments et installations lorsqu'ils sont nécessaires à la prévention et au contrôle des risques,
- l'édification des clôtures qui reste soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers qui sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les transformations ou modifications des bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension, lorsqu'elles sont destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles.

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, éventuellement les logements de gardiennage liés à ces équipements,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés dont le permis de construire aura été déposé dans un délai de deux ans suivant le sinistre,
- les aménagements légers destinés à améliorer la qualité de ces espaces dans leur fonction de lieux de détente, de loisirs, d'abri ou de refuge tout en respectant le patrimoine naturel, ainsi que leur accessibilité dans leur fonction pédagogique
- dans le cadre de la préservation de la sécurité et de la salubrité publique il est impératif de respecter les contraintes afférentes à la servitude AS1 de protection des eaux minérales de Vittel instituée par le décret du 3 février 1971 :
 - . le propriétaire d'un terrain situé dans un périmètre de protection rapprochée des points de prélèvement d'eau, d'ouvrages d'adduction à écoulement libre ou des réservoirs enterrés, devra satisfaire dans les délais donnés, aux prescriptions fixées dans l'acte déclaratif d'utilité publique, en ce qui concerne les activités, dépôts et installations existants à la date de publication dudit acte (article L.20 du Code de la santé publique).
 - . les activités, installations, dépôts et tous faits susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine sont interdits ou réglementés par l'acte d'utilité publique.
 - . il est interdit à l'intérieur du périmètre de protection de procéder à aucun travail souterrain, ni sondage sans autorisation préfectorale (article L.737 du Code de la santé publique).
 - . les autres contraintes figurent dans la fiche technique et dans les articles L.735 à L.745 du Code de la santé publique.

En Ni, les aménagements et constructions autorisés supra, ne devront pas nécessiter des exhaussements ou affouillements du sol.

En Ne

- Les abris, ruchers, remises ou dépendances diverses d'une surface inférieure à 30 m², les abris pour animaux ouverts sur un côté et d'une surface inférieure à 50 m², d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout et dont la toiture sera à deux pans, s'ils sont compatibles avec la protection et la préservation du site et de l'environnement, et s'ils sont compatibles avec la servitude de protection du gîte hydrominéral (choix des matériaux adapté : toit en tuiles terre cuite rouge ou rouge vieilli, pas de fibrociment, matériaux de construction traditionnels).

En Nf :

- les constructions et installations lorsqu'elles nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, y compris celles liées aux activités cynégétiques,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement, ils sont irrecevables dans les Espaces Boisés classés.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan,

- les carrières dans les forêts soumises au régime forestier mais elles devront être de faible importance et nécessaires aux seuls besoins de l'exploitation forestière et de l'entretien du domaine communal.

En NI :

- les équipements, installations et constructions lorsqu'ils sont destinés à l'accueil et aux loisirs (camping, hôtel, centre d'accueil, restaurant, centre de loisirs, installations sportives...) et les constructions d'habitation qui leur sont liées, si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces, installations ou services généraux du secteur.

Les constructions autorisées devront dans tous les cas préserver dans leur conception le caractère "zone verte" de ce secteur en cohérence avec les options prises par la commune voisine pour la zone limitrophe. En outre, elles devront satisfaire aux contraintes et servitudes imposées.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit répondre 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, de l'accès et de l'approche des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter et aux opérations qu'elles devront desservir. Elles devront être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou

de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques et les conditions édictées par la commune.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par captage, forage ou puits particuliers est admise selon la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

□ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques techniques et les conditions édictées par le règlement communal.

A défaut, l'assainissement individuel est admis et les eaux ménagères et matières usées doivent, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

□ Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux :

les raccordements aux constructions des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies au moins égale à vingt cinq mètres (25). Cette distance est portée à trente cinq mètres (35) le long de la RD.18, Toutefois, une extension de bâtiment dans la marge de recul est possible si les travaux n'aggravent pas la situation existante.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble à édifier au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

N 4-5-6

Cette règle de retrait ne s'applique pas aux bâtiments publics ou non destinés à la desserte des énergies électriques et gazières, ainsi qu'à toute construction liée à la distribution publique par réseau.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (marge d'isolement). Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des espaces boisés à conserver.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (cf. croquis en annexe). 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 pouvant en aucun cas être inférieure à 5 mètres,

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Pas de prescription.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Pas de prescription.

ARTICLE N11 - 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.

Cette règle est également applicable aux clôtures.

Dans cette optique, la cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures et la palette des couleurs. Les bardages bac-acier sont interdits.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et trottoirs publics.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

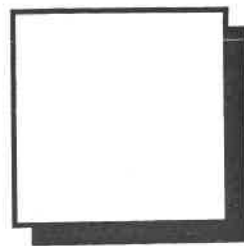
Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, COS.

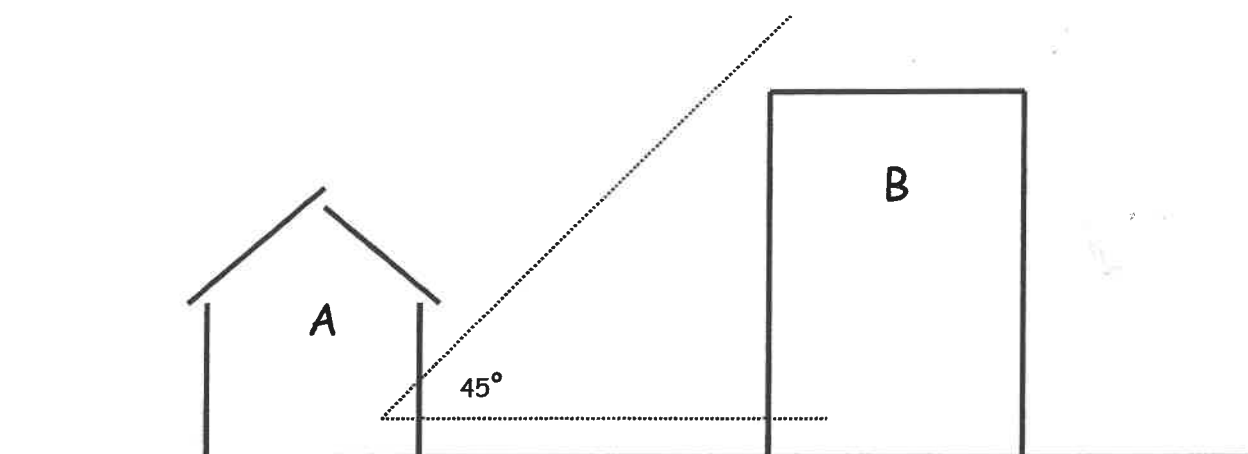
ANNEXE.



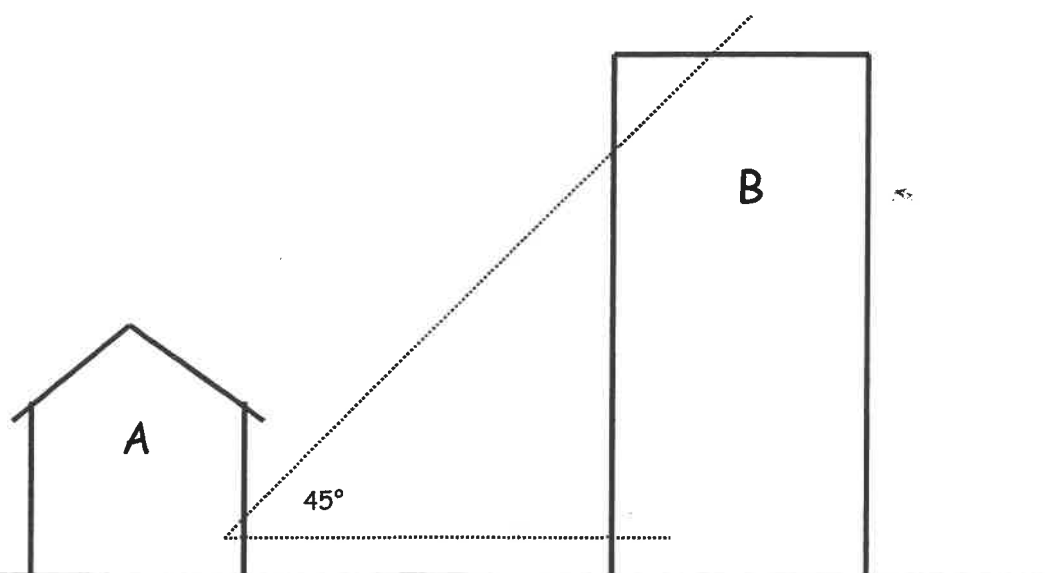
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

cf. croquis suivant:



Implantation de B possible, car aucune partie de la construction ne masque l'éclairage des pièces de A sous un angle de plus de 45°



Implantation de B impossible car cette construction est trop haute et masque l'éclairage des pièces de A