



Commune de Xertigny

département des Vosges

Modification n°3 du PLU

Règlement écrit

Dossier de Modification du PLU copie conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal de Xertigny du 27 juin 2024

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 17 décembre 2009.
- Modification du PLU n°1 approuvée le 23 octobre 2014
- Révision allégée "Route des Bains" approuvée le 23 octobre 2014
 - Révision allégée "A Rasey" approuvée le 23 octobre 2014
- Révision allégée "La Tréfilerie" approuvée le 23 octobre 2014
 - Modification n°2 du PLU approuvée le 15 novembre 2019.



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Pour plus de lisibilité, les corrections apportées dans le règlement écrit suite à la Modification n°3 du PLU figurent en couleur dans le texte.

Xertigny

Département des Vosges



règlement du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Dossier de Modification n°2 du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de Xertigny en date du 14 novembre 2019



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

- Dossier de PLU approuvé le 17 décembre 2009
- Modification du PLU n°1 approuvée le 23 octobre 2014
- Révision allégée "Route des Bains" approuvée le 23 octobre 2014
- Révision allégée "A Rasey" approuvée le 23 octobre 2014
- Révision allégée "La Tréfilerie" approuvée le 23 octobre 2014

sommaire

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	10
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	15
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	16
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	17
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	22
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	23
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	23
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	24
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	28
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	29
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	29
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	29
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	33
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU bloquée	37
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	37
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	38
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY bloquée	39
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	39
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	40
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	41
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	43
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	44
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	49

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____ 51

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____ 53
Section 2 : conditions de l'occupation du sol _____ 55
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol _____ 60

titre 1.

les dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

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), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines : UA, UB, UY et UL.

Zone à urbaniser : 2AU bloquée et 2AUY bloquée.

Zones agricole : A et As

Zones naturelles et forestières : N, Ne, Nf, NL, NLp, Ns et Nx.

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.123-1-9 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 : recul par rapport aux nouveaux projets agricoles comportant au moins un bâtiment d'élevage

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.

Article 5 : recul par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité

de ce PLU.

En zone UA, dans une bande de 10 m le long des cours d'eau identifiés sur les plans de zonage, l'édification de clôtures pleines est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Article 6 : recul par rapport aux limites de la zone Nf

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf sauf dans le cas d'extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article 7 : 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.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, des 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.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-5 :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28 du CU).
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

titre 1 : dispositions applicables à la zone UA_____

Section 1 :

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols_____

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les carrières,
- sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute construction sans commerce en rez-de-chaussée, les installations et travaux divers suivants :
 - 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 terrains cultivés à protéger :

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage sont inconstructibles.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement 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 liées aux exploitations agricoles ou forestières à condition qu'il ne s'agisse que d'extensions ou création d'annexes à des exploitations existantes ;
- les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis tout espace public.

Dans les secteurs des Jardins Laurent et de Blanchefontaine, l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement définies sur ce secteur.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

Section 2 :

Conditions de l'occupation du sol _____

Article UA3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Les voies dont la longueur est supérieure à 75 m, doivent avoir une emprise d'au moins 5 m.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les solutions [à retenir si l'infiltration par puits perdu ou autre demeure impossible](#) pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci [après demande et accord du service compétent](#).

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble, fibre optique

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone, [de fibre optique](#) et de télévision doivent être réalisés en souterrain. [En cas de nouveaux raccordements dans des secteurs où les réseaux sur le domaine public ne sont pas enfouis, seules les extensions et les branchements aux particuliers devront être enfouis.](#)

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique, [de fibre optique](#) et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique

à celui existant par la construction initiale.

- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes peuvent être implantées soit en respectant un retrait identique à celui observé par la construction principale à laquelle elle se rattache, soit en respectant un retrait **supérieur** par rapport à la voie.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 4 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 10 m doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Les nouvelles constructions dont la hauteur au point haut de la construction est supérieure à 10 m doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 3 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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 [au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme](#), jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11 : Aspect extérieur

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.

1. 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. Les exhaussements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives privilégiant les essences locales et non résineuses, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, sur mur bahut ou non, sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,5 m et que le mur bahut n'excède 0,50 m. Les clôtures pleines sur rue sont interdites.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UA12 : Stationnement

1. Généralités :

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme. En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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 12,5 m².

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

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

2. Normes de stationnements :

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 50 m² de surface de plancher :
 - lorsque ces établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher : 2 emplacements
 - lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : 1,5 emplacement pour 100 m² SHON.
- pour les hôtels et restaurants : 7 places de stationnement pour 10 chambres et 1 place de stationnement pour 12 m² de restaurant.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3. Adaptation à la règle :

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.

Article UA13 : Espaces libres

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées et dans ce dernier cas, les arbres de hautes tiges sont interdits.

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking.

Hormis pour les aires de stationnement les arbres de haute tige sont interdits.

Section 3 :

Possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 2 : dispositions applicables à la zone UB

Section 1 :

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations et travaux divers suivants :
 - 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.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement 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 liées aux exploitations agricoles ou forestières à condition qu'il ne s'agisse que d'extensions ou création d'annexes à des exploitations existantes ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal à condition qu'il s'agisse d'extension ou d'annexe à une installation existante et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis tout espace public.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

Section 2 :

Conditions de l'occupation du sol_____

Article UB3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (dénivellement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Les voies dont la longueur est supérieure à 75 m, doivent avoir une emprise d'au moins 5 m.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans

les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les solutions **à retenir si l'infiltration par puits perdu ou autre demeure impossible** pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci **après demande et accord du service compétent**.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble, fibre optique

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone, **de fibre optique** et de télévision doivent être réalisés en souterrain. **En cas de nouveaux raccordements dans des secteurs où les réseaux sur le domaine public ne sont pas enfouis, seules les extensions et les branchements aux particuliers devront être enfouis.**

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique, **de fibre optique** et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1 m.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 4 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites latérales :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec une des limites latérales à condition qu'il n'existe aucune autre construction principale sur cette même limite.
- Soit en respectant un retrait minimal mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Par rapport aux limites de fond de parcelle :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté à condition qu'il n'existe aucune autre construction principale sur cette même limite.
- Soit en respectant un retrait minimal mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 3 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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 **au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme**, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de **10 m**.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB11 : Aspect extérieur

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.

1. 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. Les exhaussements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,....).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, sur mur bahut ou non, sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,5 m et que le mur bahut n'excède 0,50 m. Les clôtures pleines sur rue sont interdites.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives

comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 10 m le long des cours d'eau identifiés sur les plans de zonage, l'édification de clôtures pleines est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Article UB12 : Stationnement

1. Généralités :

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code de l'Urbanisme. En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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 12,5 m².

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

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

2. Normes de stationnements :

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 50 m² de surface de plancher :
 - pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 200 m²: 2 emplacements,
 - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² : 1,5 emplacements pour 100 m² SHON.
- pour les hôtels et restaurants : 7 places de stationnement pour 10 chambres et 1 place de stationnement pour 12 m² de restaurant,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3. Adaptation à la règle :

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.

Article UB13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction en surface de pleine terre.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées et dans ce dernier cas, les arbres de hautes tiges sont interdits.

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking.

Hormis pour les aires de stationnement les arbres de haute tige sont interdits.

Section 3 :

Possibilités maximales d'occupation du sol_____

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 3 : dispositions applicables à la zone UY

Section 1 :

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et toutes les constructions non listées à l'article 2,
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité professionnelle.

Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement 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 est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités économiques exercées et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités économiques ;
- les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de commerce, à l'hébergement hôtelier ou encore de l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

Section 2 :

Conditions de l'occupation du sol_____

Article UY3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Article UY4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans

les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les solutions **à retenir si l'infiltration par puits perdu ou autre demeure impossible** pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci **après demande et accord du service compétent**.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble, fibre optique

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone, **de fibre optique** et de télévision doivent être réalisés en souterrain. **En cas de nouveaux raccordements dans des secteurs où les réseaux sur le domaine public ne sont pas enfouis, seules les extensions et les branchements aux particuliers devront être enfouis.**

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique, **de fibre optique** et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UY5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UY9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UY10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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 [au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme](#), jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur maximale

Non réglementé

2. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UY11 : Aspect extérieur

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.

1. 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.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

Les enseignes seront intégrées dans le volume du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser le faîtage ou l'acrotère de la construction.

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

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.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures pleines sur rue sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1.5 m.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UY12 : Stationnement

1. Généralités :

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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.

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

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

2. Normes de stationnements :

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 50 m² de surface de plancher :
 - pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 200 m² : 2 emplacements,
 - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 200 m²: 1,5 emplacements pour 100 m² SHON.
- pour les hôtels et restaurants : 7 places de stationnement pour 10 chambres et 1 place de stationnement pour 12 m² de restaurant.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3. Adaptation à la règle :

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.

Article UY13 : Espaces libres

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

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking.

Section 3 :

Possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 4 : dispositions applicables à la zone UL_____

Section 1 :

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols_____

Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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.

Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités touristiques, sportives ou de loisirs présentes sur la zone ou situées à proximité de celles-ci,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

Section 2 :

Conditions de l'occupation du sol_____

Article UL3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Article UL4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les solutions à retenir si l'infiltration par puits perdu ou autre demeure impossible pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci après demande et accord du service compétent.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble, fibre optique

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de télévision doivent être réalisés en souterrain. En cas de nouveaux raccordements dans des secteurs où les réseaux sur le domaine public ne sont pas enfouis, seules les extensions et les branchements aux particuliers devront être enfouis.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique, de fibre optique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UL5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 4 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 3 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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 [au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme](#), jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UL11 : Aspect extérieur

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.

1. 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.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

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.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures pleines sur rue sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1.5 m.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UL12 : 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 UL13 : Espaces libres

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

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

Les nouvelles plantations seront constituées d'arbres de première grandeur.

Section 3 :

Possibilités maximales d'occupation du sol_____

Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 3.

les dispositions applicables aux zones à urbaniser

titre 1 : dispositions applicables à la zone 2AU bloquée

Section 1 :

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

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 du sol soumises à des conditions particulières

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 2 :

Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains

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 séparatives

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 même propriété

Non réglementé

Article 2AU9 : Emprise au sol

Non réglementé.

A U

[Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions](#)

Non réglementé.

[Article 2AU11 : Aspect extérieur](#)

Non réglementé.

[Article 2AU12 : Stationnement](#)

Non réglementé.

[Article 2AU13 : Espaces libres](#)

Non réglementé.

Section 3 :

Possibilités maximales d'occupation du sol _____

[Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol](#)

Non réglementé

titre 2 : dispositions applicables à la zone 2AUY bloquée

Section 1 :

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 2AUY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AUY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 2 :

Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUY3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AUY4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AUY5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUY6 : 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 2AUY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 2AUY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUY9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUY10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AUY11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AUY12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AUY13 : Espaces libres

Non réglementé.

Section 3 :**Possibilités maximales d'occupation du sol_____****Article 2UAY14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

titre 4.

les dispositions applicables aux zones agricoles

titre 1 : dispositions applicables à la zone A _____

Section 1 :

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols _____

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 et en particulier tout changement de destination hormis pour les bâtiments recensés au document annexé au présent règlement.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les constructions et extensions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles se situent à une distance comprise entre 50 et 100 mètres des constructions à usage agricole à raison d'une habitation au maximum par exploitation,
- 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 (en excluant les surfaces des piscines couvertes et des terrasses couvertes ou non du calcul de l'emprise au sol) et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension durant la période d'application du présent règlement,
- les constructions d'annexes, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles se situent à 100 maximum des constructions à usage agricole,
- les annexes à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation, à moins de 20m de celle-ci, et qu'elles respectent les dispositions de l'article 9 les concernant,
- les constructions et installations, et tout ce qui est nécessaire à leur fonctionnement, à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition qu'il présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre, à la date d'opposabilité du présent document,
- le changement de destination et/ou le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1° et répertoriés en fin de règlement à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

DANS LE SECTEUR AS, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS D'ETRE CONFORMES AUX REGLES PARASISMIQUES ET NOTAMMENT A LA NORME PS92 LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE A CONDITION QU'IL S'AGISSE :

- d'annexes agricoles à un site d'exploitation existante (définition en annexe du règlement),
- de construction liée à un élevage familial (définition en annexe du règlement),
- de nouvelle construction d'élevage s'intégrant et liée à un site d'exploitation existante (définition en annexe du règlement),
- d'extensions d'exploitations existantes.

DANS LES ZONES HUMIDES DELIMITEES SUR LES PLANS DE ZONAGE :

Dans les zones humides répertoriées sur le plan de zonage), sont interdits :

- les remblais et déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur (sauf dans le cas de restauration du milieu).
- le drainage.
- les imperméabilisations.
- les constructions.

Section 2 :

Conditions de l'occupation du sol _____

Article A3 : Accès et voirie

1. Accès :

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 voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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 A4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction ou changement de destination à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe ; sans obligation de la part de la commune, s'il n'est pas présent.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les solutions [à retenir si l'infiltration par puits perdu ou autre demeure impossible](#) pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci [après demande et accord du service compétent](#).

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble, fibre optique

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone, [de fibre optique](#) et de télévision doivent être réalisés en souterrain. [En cas de nouveaux raccordements dans des secteurs où les réseaux sur le domaine public ne sont pas enfouis, seules les extensions et les branchements aux particuliers devront être enfouis.](#)

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique, [de fibre optique](#) et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

[Si le changement de destination d'un bâtiment entraîne une alimentation électrique, toute extension de réseau sera à la charge du propriétaire.](#)

Article A5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum.

Le long de la RD 434 :

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 434.

Les constructions non concernées devront respecter les dispositions générales de cet article.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 m pour les bâtiments agricoles.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol

Les annexes des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 60 m².

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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 [au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme](#), jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 9 m.
Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 15 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 : Aspect extérieur

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.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

1. 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. Les exhaussements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

A

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,....).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m. Les clôtures pleines sur rue sont interdites.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

Sont autorisés les matériaux bruts (tôle, fibrociment) à condition qu'ils soient teintés (teinte du vert, du beige, de l'ocre : le blanc pur est proscrit).

Il est recommandé la mise en place d'un bardage en bois lorsque les façades ou les pignons sont visibles depuis l'espace public.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les toitures plates ou en légère pente sont autorisées tout comme l'utilisation de bac acier à condition qu'ils soient teintés.

Les capteurs solaires sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) **en bordure de voie** n'excédera pas 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article A12 : 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 A13 : Espaces libres

50% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction et maintenue en surface de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les éléments permettant de lutter contre les phénomènes de ruissellements (haies, mares...) doivent être conservés.

Les citernes à gaz doivent être masquée par de la végétation d'essence locale.

Section 3 :

Possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 5.

les dispositions applicables aux zones naturelles

titre 1 : dispositions applicables à la zone N _____

Section 1 :

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols _____

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2 ; hormis les clôtures.

Dans le secteur Ns : Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N, hormis les secteurs Ns, Ne 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 (en excluant les surfaces des piscines couvertes et des terrasses couvertes ou non du calcul de l'emprise au sol) et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension durant la période d'application du présent règlement,
- les annexes à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation, à moins de 20 m de celle-ci, à l'exception du secteur NX, et qu'elles respectent les dispositions de l'article 9 les concernant,
- les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant,
- la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre à la date d'opposabilité du présent document à condition que la construction d'origine ait été régulièrement édifiée et que les réseaux d'eau potable et électrique soient suffisants,
- le changement de destination à usage d'habitat, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, de restauration et d'hébergement hôtelier des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document et que les réseaux d'eau potable et électrique soient suffisants,
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis tout espace public,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas comprendre de partie habitable.
- les abris pour animaux à conditions qu'ils aient au moins un côté ouvert et qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant,

N

- les abris de jardin non liés à une habitation, de pêche ou de randonnée à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant.
- Les serres de production maraîchère et familiale à condition que l'emprise au sol inférieure à 200m².

Dans le secteur Nf :

Sont autorisées sous conditions :

- les installations et constructions destinées à renforcer la forêt dans son rôle d'espace de détente et de loisirs [et à vocation pédagogique.](#)
- [Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas comprendre de partie habitable.](#)
- les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant.

Dans le secteur Ne :

Sont autorisées sous conditions :

- les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité d'extraction des gisements,
- les équipements nécessaires aux activités de maintenance, d'extraction et de transports liés à l'extraction des gisements,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- le stockage de plein air des gisements et des matériaux issus de leur transformation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur NL :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations à vocation de loisirs, récréatives et sportives, ouvertes au public et les annexes qui leur sont liées.

Dans le secteur NLp :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions, les extensions et les installations liées à la vocation professionnelle de pisciculture et la vocation de loisirs du secteur, ainsi que les annexes nécessaires au bon fonctionnement de cette activité.

Dans le secteur Nx :

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les installations, les constructions et les aménagements à condition d'être liées à une activité économique en lien avec la nature ou l'environnement.
- la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre à la date d'opposabilité du présent document à condition que la construction d'origine ait été régulièrement édifiée et que les réseaux d'eau potable et électrique soient suffisants,
- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements liés aux réseaux d'intérêt collectif et ne comportent pas de logements.
- les annexes à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une

construction à usage d'habitation, à moins de 50 m de celle-ci, et qu'elles respectent les dispositions de l'article 9 les concernant.

Dans les zones humides délimitées sur les plans de zonage :

Nonobstant les dispositions précédentes de l'article, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition qu'elles ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux. Elles doivent ainsi être réalisées en amont ou aval de la construction existante par rapport au sens d'écoulement.

Section 2 :

Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

1. Accès :

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 voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (dénivellement, ordures ménagères,...).

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 N4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction ou changement de destination à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable **s'il existe ; sans obligation de la part de la commune, s'il n'est pas présent.**

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la

réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les solutions [à retenir si l'infiltration par puits perdu ou autre demeure impossible](#) pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci [après demande et accord du service compétent](#).

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble, [fibre optique](#)

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone, [de fibre optique](#) et de télévision doivent être réalisés en souterrain. [En cas de nouveaux raccordements dans des secteurs où les réseaux sur le domaine public ne sont pas enfouis, seules les extensions et les branchements aux particuliers devront être enfouis.](#)

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique, [de fibre optique](#) et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

[Si le changement de destination d'un bâtiment entraîne une alimentation électrique, toute extension de réseau sera à la charge du propriétaire.](#)

Article N5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies autres que la RD 434.

Le long de la RD434 :

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et

d'autre de l'axe de la RD 434. Les constructions non concernées devront respecter les dispositions générales de cet article.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m ; la proximité de la RD 434 devra alors être nécessaire si l'on est en bordure de cette voie.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.
- les constructions dans le secteur NL peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- les constructions dans le secteur NX doivent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'5 m.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas des unités foncières coupées par une limite de zonage U/N, l'implantation des annexes doit respecter un recul minimal de 20 m de la construction principale située en zone urbaine. L'implantation de l'annexe ne doit pas impacter l'espace agricole ou forestier.

Article N9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N hormis les secteurs Ns, NL et Ne

Les abris pour animaux ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 40 m².

Les abris de jardin, de pêche ou de randonnée ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 30 m².

Les annexes des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 60 m².

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

Les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 60 m².

Les autres typologies de constructions ne sont pas réglementées.

Dans le secteur Ne :

L'emprise au sol n'est pas réglementée

Dans le secteur NL :

Les constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m².

Dans le secteur NX :

Les constructions nouvelles liées à l'activité autorisée dans la zone ne peuvent avoir une emprise au sol en surface cumulée supérieure à 350 m².

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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 [au moment de la demande de l'autorisation d'urbanisme](#), jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

[La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture dans le secteur NX.](#)

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- aux équipements nécessaires aux activités de maintenance, d'extraction et de transports liés à l'extraction des gisements.

Article N11 : Aspect extérieur

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.

1. 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 murs en plâtre et les parpaings doivent être recouverts d'un enduit de façon à ne pas être visibles.

Dans le secteur NX :

- Les façades devront être composés par un bardage d'aspect bois de teinte naturelle.

Les enseignes seront intégrées dans le volume du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser le faîtage ou l'acrotère de la construction.

2. Volumes et terrassements :

En secteur NX, les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

2. Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

3. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article N12 : 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.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur au moins 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...).

Article N13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction en surface de pleine terre. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes autorisées. Les citernes à gaz doivent être masquée par de la végétation d'essence locale.

Section 3 :

Possibilités maximales d'occupation du sol_____

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Xertigny

Département des Vosges

règlement du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Dossier de Modification n°2 du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de Xertigny en date du 14 novembre 2019



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

- Dossier de PLU approuvé le 17 décembre 2009
- Modification du PLU n°1 approuvée le 23 octobre 2014
- Révision allégée "Route des Bains" approuvée le 23 octobre 2014
- Révision allégée "A Rasey" approuvée le 23 octobre 2014
- Révision allégée "La Tréfilerie" approuvée le 23 octobre 2014

sommaire

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	10
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	15
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	16
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	16
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	22
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	23
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	23
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	23
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	28
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	29
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	29
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	29
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	33
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	37
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	38
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	42
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY	43
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	43
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	43
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	44
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	45
Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	47
Section 2 : conditions de l'occupation du sol	48
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol	53

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____ 55

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____ 57

Section 2 : conditions de l'occupation du sol _____ 58

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol _____ 63

titre 1.

les dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

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), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines : UA, UB, UY et UL.

Zone à urbaniser : AU et 2AUY.

Zones agricole : A et As

Zones naturelles et forestières : N, Ne, Nf, NL, NLp et Ns.

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.123-1-9 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.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, des 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.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-5 :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28 du CU).
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.
- La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental, cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocité, l'article L 111-3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupés par des tiers et à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

titre 1 : dispositions applicables à la zone UA_____

section 1 :

nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - 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 terrains cultivés à protéger :

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage sont inconstructibles.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement 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 liées aux exploitations agricoles ou forestières à condition qu'il ne s'agisse que d'extensions ou création d'annexes à des exploitations existantes ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal à condition qu'il s'agisse d'extension ou d'annexe à une installation existante et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis tout espace public.

Dans le secteur des Jardins Laurent et de Blanchefontaine, l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement définies sur ce secteur.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article UA3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Les voies dont la longueur est supérieure à 75 m, doivent avoir une emprise d'au moins 5 m.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues

compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 4 m minimum par rapport aux voies.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1m.
- Les annexes peuvent être implantées soit en respectant un retrait identique à celui observé par la construction principale à laquelle elle se rattache, soit un respectant un retrait minimal de 4 m par rapport à la voie.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 4 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions dont la hauteur au faitage est inférieure à 10 m doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Les nouvelles constructions dont la hauteur au point haut de la construction est supérieure à 10 m doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 3 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Retrait par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Dans une bande de 10 m le long des cours d'eau identifiés sur les plans de zonage, l'édification de clôtures pleines est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Retrait par rapport aux limites de la zone Nf :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf sauf dans le cas d'extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux axes verts :

De part et d'autres des axes verts définis le long de la RD 434 et RD 3, les constructions devront respecter un retrait de 100 mètres, sauf pour les installations nécessaires aux services publics.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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.

2. Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11 : Aspect extérieur

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.

1. 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. Les exhaussements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le

bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives privilégiant les essences locales et non résineuses, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, sur mur bahut ou non, sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,5 m et que le mur bahut n'excède 0,50 m. Les clôtures pleines sur rue sont strictement interdites.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UA12 : Stationnement

1. Généralités :

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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 12,5 m².

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

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

2. Normes de stationnements :

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 50 m² de surface de plancher :
 - lorsque ces établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher : 2 emplacements
 - lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : 1,5 emplacement pour 100 m² SHON.
- pour les hôtels et restaurants : 7 places de stationnement pour 10 chambres et 1 place de stationnement pour 12 m² de restaurant.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3. Adaptation à la règle :

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.

Article UA13 : Espaces libres

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées et dans ce dernier cas, les arbres de hautes tiges sont interdits.

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking.

Hormis pour les aires de stationnement les arbres de haute tige sont interdits.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 2 : dispositions applicables à la zone UB

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations et travaux divers suivants :
 - 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.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement 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 liées aux exploitations agricoles ou forestières à condition qu'il ne s'agisse que d'extensions ou création d'annexes à des exploitations existantes ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal à condition qu'il s'agisse d'extension ou d'annexe à une installation existante et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis tout espace public.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article UB3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Les voies dont la longueur est supérieure à 75 m, doivent avoir une emprise d'au moins 5 m.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées

vers celui-ci.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1m.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 4 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites latérales :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté avec une des limites latérales à condition qu'il n'existe aucune autre construction principale sur cette même limite.
- Soit en respectant un retrait minimal mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Par rapport aux limites de fond de parcelle :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en contiguïté à condition qu'il n'existe aucune autre construction principale sur cette même limite.
- Soit en respectant un retrait minimal mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 3 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Retrait par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux limites de la zone Nf :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf sauf dans le cas d'extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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.

2. Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 8 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11 : Aspect extérieur

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.

1. 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. Les exhaussements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, sur mur bahut ou non, sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,5 m et que le mur bahut n'excède 0,50 m. Les clôtures pleines sur rue sont strictement interdites.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 10 m le long des cours d'eau identifiés sur les plans de zonage, l'édification

de clôtures pleines est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Article UB12 : Stationnement

1. Généralités :

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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 12,5 m².

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

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

2. Normes de stationnements :

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 50 m² de surface de plancher :
 - pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 200 m²: 2 emplacements,
 - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² : 1,5 emplacements pour 100 m² SHON.
- pour les hôtels et restaurants : 7 places de stationnement pour 10 chambres et 1 place de stationnement pour 12 m² de restaurant,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3. Adaptation à la règle :

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.

Article UB13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction en surface de pleine terre.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées et dans ce dernier cas, les arbres de hautes tiges sont interdits.

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking.

Hormis pour les aires de stationnement les arbres de haute tige sont interdits.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 3 : dispositions applicables à la zone UY

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et toutes les constructions non listées à l'article 2,
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité professionnelle.

Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les aménagements, travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement 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 est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités économiques exercées et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités économiques ;
- les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de commerce, à l'hébergement hôtelier ou encore de l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article UY3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.
Le long de la RD 434 : Tout nouvel accès débouchant le long de la RD 434 n'est pas autorisé.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Article UY4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées

vers celui-ci.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UY5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (h/2) sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.

- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 4 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Retrait par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux limites de la zone Nf :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf sauf dans le cas d'extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UY9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UY10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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.

2. Hauteur maximale

Non réglementé

2. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UY11 : Aspect extérieur

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.

1. 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.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

Les enseignes seront intégrées dans le volume du bâtiment. Elles ne devront en aucun cas dépasser le faitage ou l'acrotère de la construction.

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

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.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures pleines sur rue sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1.5 m.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UY12 : Stationnement

1. Généralités :

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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.

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

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace

public.

2. Normes de stationnements :

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 50 m² de surface de plancher :
 - pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 200 m² : 2 emplacements,
 - pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 200 m²: 1,5 emplacements pour 100 m² SHON.
- pour les hôtels et restaurants : 7 places de stationnement pour 10 chambres et 1 place de stationnement pour 12 m² de restaurant.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3. Adaptation à la règle :

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.

Article UY13 : Espaces libres

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

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking.

section 3 :

possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 4 : dispositions applicables à la zone UL

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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.

Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités touristiques, sportives ou de loisirs présentes sur la zone ou situées à proximité de celles-ci,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les contraintes liées à l'existence d'éventuels sites archéologiques.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article UL3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (dénivellement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Article UL4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article UL5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 4 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 3 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Retrait par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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.

2. Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UL11 : Aspect extérieur

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.

1. 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.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

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.

Les clôtures sur rue seront à claire voie, avec ou sans mur bahut, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures pleines sur rue sont strictement interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1.5 m.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article UL12 : 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 UL13 : Espaces libres

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

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

Les nouvelles plantations seront constituées d'arbres de première grandeur.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 3.

les dispositions applicables aux zones à urbaniser

titre 1 : dispositions applicables à la zone AU

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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 installations et travaux divers suivants :
 - 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.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AU1 à conditions :

- qu'elles soient conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92,
- 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 prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone ou selon les périmètres opérationnels définis dans le cadre des orientations d'aménagement concernant chaque secteur.

De plus :

- les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité présente dans la zone,
- 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 foncière :

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 initiale.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article AU3 : Accès et voirie

1. Accès :

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.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Les voies dont la longueur est supérieure à 75 m, doivent avoir une emprise d'au moins 5 m.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans

les égouts publics doivent faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, cable

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait maximal de 4 m par rapport à la voie.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 4 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions dont la hauteur au point haut de la construction est inférieure à 10 m doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Les nouvelles constructions dont la hauteur au faitage est supérieure à 10 m doivent être implantées en respectant un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur.

Cas particuliers :

- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 3 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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.

2. Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU11 : Aspect extérieur

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.

1. 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. Les exhaussements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, sur mur bahut ou non, sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,5 m et que le mur bahut n'excède 0,50 m. Les clôtures pleines sur rue sont strictement interdites. Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Des hauteurs inférieures de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages. Dans une bande de 10 m le long des cours d'eau identifiés sur les plans de zonage, l'édification de clôtures pleines est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Article AU12 : Stationnement

1. Généralités :

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1er de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code de l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la surface de plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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 12,5 m².

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

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

2. Normes de stationnements :

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 50 m² de surface de plancher :
 - lorsque ces établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher : 2 emplacements,
 - lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de SHON: 1,5 emplacements pour 100 m² surface de plancher.
- pour les hôtels et restaurants : 7 places de stationnement pour 10 chambres et 1 place de stationnement pour 12 m² de restaurant.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3. Adaptation à la règle :

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.

Article AU13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie. A ce titre, les surfaces de toitures végétalisées intègrent le calcul de ces surfaces. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées et dans ce dernier cas, les arbres de hautes tiges sont interdits.

Les marges de recul prescrites à l'article 6 doivent être aménagées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking.

Hormis pour les aires de stationnement les arbres de haute tige sont interdits.

section 3 :

possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 2 : dispositions applicables à la zone 2AUY

section 1 :

nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AUY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

section 2 :

conditions de l'occupation du sol

Article 2AUY3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AUY4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AUY5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

Le long de la RD434 :

Les constructions autorisées à l'article 2 devront être situées à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie si la proximité de celle-ci est nécessaire, et à 75 mètres dans le cas contraire.

Article 2AUY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

Article 2AUY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUY9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUY10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AUY11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AUY12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AUY13 : Espaces libres

Non réglementé.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article 2UAY14 : Coefficient d'occupation du sol

COS=0

Sauf pour les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

titre 4.

les dispositions applicables aux zones agricoles

titre 1 : dispositions applicables à la zone A

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 et en particulier tout changement de destination hormis pour les bâtiments recensés au document annexé au présent règlement.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole sous réserve, en cas de nouveau site agricole, d'être situées à 200 mètres minimum des limites des zones U, AU ou 2AU du présent PLU,
- les constructions et extensions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles se situent à une distance comprise entre 50 et 100 mètres des constructions à usage agricole à raison d'une habitation au maximum par exploitation,
- les constructions d'annexes non habitables, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles se situent à 100 m maximum des constructions à usage agricole,
- les constructions et installations, et tout ce qui est nécessaire à leur fonctionnement, à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition qu'il présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre, à la date d'opposabilité du présent document,
- le changement de destination et/ou le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1° et répertoriés en fin de règlement à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

DANS LE SECTEUR AS, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS D'ETRE CONFORMES AUX REGLES PARASISMIQUES ET NOTAMMENT A LA NORME PS92 LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE A CONDITION QU'IL S'AGISSE :

- d'annexes agricoles à un site d'exploitation existante (définition en annexe du règlement),
- de construction liée à un élevage familial (définition en annexe du règlement),
- de nouvelle construction d'élevage s'intégrant et liée à un site d'exploitation existante (définition en annexe du règlement),

A

- d'extensions d'exploitations existantes.

DANS LES ZONES HUMIDES DELIMITEES SUR LES PLANS DE ZONAGE :

Dans les zones humides répertoriées sur le plan de zonage, sont interdits :

- les remblais et déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur (sauf dans le cas de restauration du milieu).
- le drainage.
- les imperméabilisations.
- les constructions.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

1. Accès :

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 voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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 A4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, cable

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum.

Le long de la RD 434 :

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 434.

Les constructions non concernées devront respecter les dispositions générales de cet article.

Retrait par rapport aux axes verts :

De part et d'autres des axes verts définis le long de la RD 434 et RD 12, les constructions devront respecter un retrait de 100 mètres, sauf pour les installations nécessaires aux services publics.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en

- continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantées en respectant un retrait minimal d'1m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 m pour les bâtiments agricoles.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Retrait par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux limites de la zone Nf :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf sauf dans le cas d'extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait pour les nouveaux sites agricoles :

Les nouveaux sites agricoles devront respecter un retrait de 200 mètres par rapport aux limites des zones U et AU.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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.

2. Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 9 m.

Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 15 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 : Aspect extérieur

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.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

1. 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.

Les exhaussements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

2. Aspect des façades et revêtement :

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier les tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques,...).

3. Toitures :

Non réglementé

4. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m. Les clôtures pleines sur rue sont strictement interdites.

Tous les dispositifs sont autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excédera pas 2 m de hauteur.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

Sont autorisés les matériaux bruts (tôle, fibrociment) à condition qu'ils soient teintés (teinte du vert, du beige, de l'ocre : le blanc pur est proscrit).

Il est recommandé la mise en place d'un bardage en bois lorsque les façades ou les pignons sont visibles depuis l'espace public.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Les toitures plates ou en légère pente sont autorisées tout comme l'utilisation de bac acier à condition qu'ils soient teintés.

Les capteurs solaires sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article A12 : 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 A13 : Espaces libres

50% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction et maintenue en surface de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées à l'exclusion des thuyas : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les éléments permettant de lutter contre les phénomènes de ruissellements (haies, mares...) doivent être conservés.

Les citernes à gaz doivent être masquée par de la végétation d'essence locale.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

titre 5.

les dispositions applicables aux zones naturelles

titre 1 : dispositions applicables à la zone N

section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2 ; hormis les clôtures.

Dans le secteur Ns : Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N, hormis les secteurs Ns, Ne 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 durant 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 100m de celle-ci, et qu'elles respectent les dispositions de l'article 9 les concernant,
- les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant,
- la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre à la date d'opposabilité du présent document à condition que la construction d'origine ait été régulièrement édifiée et que les réseaux d'eau potable et électrique soient suffisants,
- le changement de destination à usage d'habitat, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, de restauration et d'hébergement hôtelier des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document et que les réseaux d'eau potable et électrique soient suffisants,
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis tout espace public,
- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements liés aux réseaux d'intérêt collectif et ne comportent pas de logements,
- les abris pour animaux à conditions qu'ils aient au moins un côté ouvert et qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant,
- les abris de jardin non liés à une habitation, de pêche ou de randonnée à condition qu'ils

respectent les dispositions de l'article 9 les concernant.

- Les serres de production maraîchère et familiale à condition que l'emprise au sol inférieure à 200m².

Dans le secteur Nf :

Sont autorisées sous conditions :

- les installations et constructions destinées à renforcer la forêt dans son rôle d'espace de détente et de loisirs,
- les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant.

Dans le secteur Ne :

Sont autorisées sous conditions :

- les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité d'extraction des gisements,
- les équipements nécessaires aux activités de maintenance, d'extraction et de transports liés à l'extraction des gisements,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- le stockage de plein air des gisements et des matériaux issus de leur transformation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur NL :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations à vocation de loisirs, récréatives et sportives, ouvertes au public et les annexes qui leur sont liées.

Dans le secteur NLp :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions, les extensions et les installations liées à la vocation professionnelle de pisciculture et la vocation de loisirs du secteur, ainsi que les annexes nécessaires au bon fonctionnement de cette activité.

Dans les zones humides délimitées sur les plans de zonage :

Nonobstant les dispositions précédentes de l'article, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition qu'elles ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux. Elles doivent ainsi être réalisées en amont ou aval de la construction existante par rapport au sens d'écoulement.

section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

1. Accès :

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 voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

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 N4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute nouvelle construction ou changement de destination à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

2. Eaux usées :

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

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

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

4. Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain. Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies autres que la RD 434.

Le long de la RD434 :

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 434. Les constructions non concernées devront respecter les dispositions générales de cet article.

Retrait par rapport aux axes verts :

De part et d'autre des axes verts définis le long de la RD 434 et RD 3, les constructions devront respecter un retrait de 100 mètres, sauf pour les installations nécessaires aux services publics.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés en contiguité avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m ; la proximité de la RD 434 devra alors être nécessaire si l'on est en bordure de cette voie.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport au domaine public. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.
- Les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, à l'exception des reculs aux crêtes des berges des cours d'eau et des limites de la zone Nf. Toutefois, un recul minimal de 5 m pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière.
- les constructions dans le secteur NL peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.

Retrait par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 8 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux limites de la zone Nf :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf sauf dans le cas des abris de pêche et d'extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N hormis les secteurs Ns, NL et Ne

Les abris pour animaux ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 40 m².

Les abris de jardin, de pêche ou de randonnée ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 30 m².

Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 60 m².

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

Les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 60 m².

Les autres typologies de constructions ne sont pas réglementées.

Dans le secteur Ne :

L'emprise au sol n'est pas réglementée

Dans le secteur NL :

Les constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m².

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

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.

2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

3. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- aux équipements nécessaires aux activités de maintenance, d'extraction et de transports liés à l'extraction des gisements.

Article N11 : Aspect extérieur

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.

1. 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 murs en plâtre et les parpaings doivent être recouverts d'un enduit de façon à ne pas être visibles.

2. Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

3. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le

bâtiment.

Les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essence locale. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence locale. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article N12 : 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 N13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être conservée libre de construction en surface de pleine terre. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes autorisées. Les citernes à gaz doivent être masquée par de la végétation d'essence locale.

section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé