

Commune de Pérouse

Plan Local d'Urbanisme

**Modification
Simplifiée n°1**

Règlement

**Vu pour être annexé à la
délibération du :**
20 octobre 2017

PLU en date du :
24 juin 2013

Le Maire :
Monsieur Christian HOUILLE

Réalisé par le Cabinet Delplanque et Associés

Cabinet Delplanque & Associés
Géomètre-expert



1 Rue Martin Niemoller,
Centre d'Affaires Pierre Carmien
70400 HERICOURT
Tél : 03 84 46 03 81
Fax : 03 84 56 72 18
contact@cabinet-delplanque.fr

Table des matières

1. Dispositions générales	3
2. Zone U	7
3. Zone AU	18
4. Zone A	22
5. Zone N	27
6. Annexes	31

1. Dispositions générales

1.1 Champ d'application

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PEROUSE tel qu'il est délimité sur les plans de zonage (4a) et (4b).

Les ouvrages d'utilité publique tels que les lignes de transport d'électricité, les conduites de transport de gaz ... ne sont pas soumis aux règles de prospect édifiés dans le présent règlement.

1.2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 février 1995 par le Conseil municipal, et modifié le 17 juillet 1998.

S'y ajoutent :

- Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol reprises au plan des servitudes, s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les droits acquis en application de réglementations spéciales (code minier par exemple) s'ajoutent aux règles propres du PLU.
- La commune de Pérouse est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles (Carte BRGM).
- Conformément à l'article L215-19 du Code de l'Environnement, toute nouvelle construction en bordure de cours d'eau doit ménager une bande de 4m par rapport au haut de la berge afin de permettre l'accès des engins mécaniques pour en assurer l'entretien.

En ce qui concerne l'entretien de cette berge, l'article L215-14 du Code de l'Environnement précise que le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelle, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques.

- La commune de Pérouse est située en zone de sismicité 3 (modérée) et se trouve soumise aux dispositions :
 - Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et Décret no 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
 - Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

1.3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

1.4 Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général figurent au plan et sont énumérés sur la « liste des emplacements réservés » (4c).

1.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles U3 à U13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes, elles font l'objet d'un avis motivé du Maire.

1.6 Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

A PEROUSE, le plan local d'urbanisme autorise, dans un délai de 4 ans, la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, détruites par sinistre en toutes zones.

1.7 Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles.

1.8 Application de la loi Barnier (zone de non constructibilité par rapport aux axes de circulation)

Les articles du code de l'urbanisme s'appliquent en l'état sur la commune, en particulier l'article L.111-1-4 (dispositions générales) du Code de l'Urbanisme : "en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes...". Selon le Conseil d'Etat (CE 22 février 2008, Mme B., n° 280189), un espace urbanisé appartient par nature à une agglomération (en continuité d'une agglomération) ou à un village existant.

1.9 Lexique

Ces définitions et schémas doivent être pris en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Toutefois, en cas de divergence d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

Le règlement est également illustré de schémas établis dans un but pédagogique. En cas de divergence d'écriture, les dispositions écrites du règlement prévaudront sur ces schémas.

Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre une propriété privée et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie ouverte à la circulation publique avec les trottoirs ou privée, c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est "l'alignement futur".

L'alignement correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Chien-assis

Lucarne ou fenêtre pratiquée dans une toiture en redressant à cet endroit la pente du toit.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre nette pour chaque mètre carré de terrain.

Construction annexe

Il s'agit d'une construction dépendant d'une construction existante et destinée au même occupant que celle-ci, mais séparée de la construction principale ou située à proximité immédiate ou accolée, et non comprise dans le volume de la construction principale. Un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Sont par exemple considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

Coyau

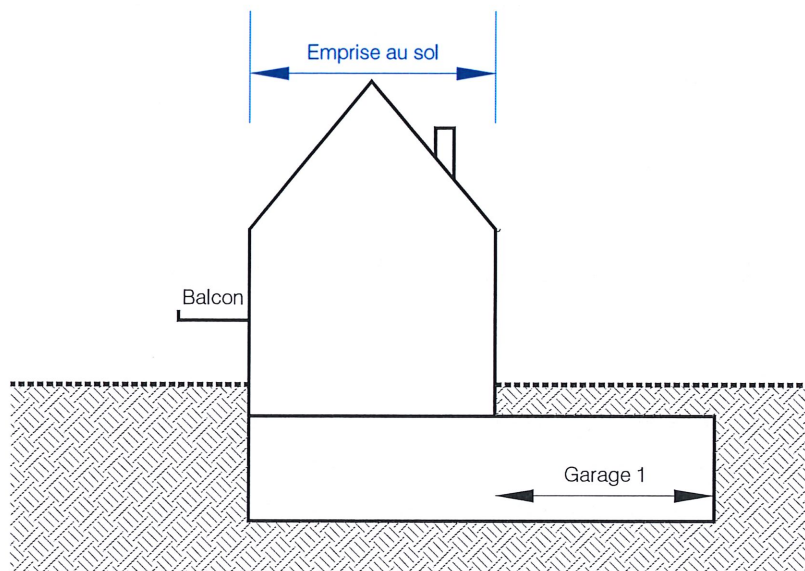
Petite pièce oblique d'un versant de toit, prolongeant la toiture au-delà de la partie extérieure du mur.

Égout de toit

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

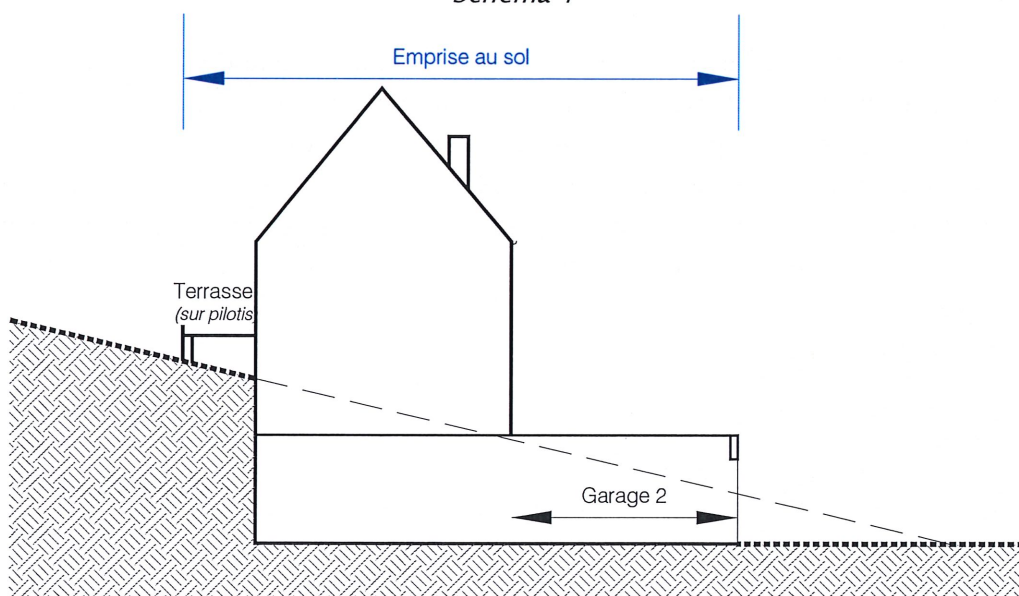
Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale de la construction sur le sol naturel, à l'exception des débords de toitures.



Le garage 1 n'est pas compris dans l'emprise au sol.
Le balcon n'est pas compris dans l'emprise au sol.

Schéma 1



Le garage 2 et la terrasse (sur pilotis) sont compris dans l'emprise au sol.

Schéma 2

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage

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

2. Zone U

Extrait du rapport de présentation

La zone urbaine U est une zone à dominante d'habitat qui accueille des activités et des services. Elle comprend le noyau ancien de l'agglomération (Ua), les nouveaux quartiers (Ub) et aussi une casse automobile (Ue).

La zone Ub est traversée par l'autoroute A36.

U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

- 1.1. Les bâtiments relevant du régime des installations classées, sauf ceux soumis à déclaration (petits commerces ...) et sauf en secteur Ue.
- 1.2. L'aménagement, la transformation des établissements industriels artisanaux et agricoles existants ou leur extension, s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage ou le caractère de la zone, du fait du non-respect de la réglementation en vigueur (ICPE, règlement sanitaire départemental, ...).
- 1.3. Les terrains de camping ou de caravanage.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets (quand ils s'apparentent à une décharge, les composteurs individuels ne sont pas concernés) ainsi que les dépôts de vieux véhicules, y compris caravanes, hors du secteur Ue.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.7. La création d'étangs.
- 1.8. Les parcs d'attraction.
- 1.9. Le stationnement collectif de caravanes.
- 1.10. Les discothèques.
- 1.11. Les zones commerciales.
- 1.12. Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les zones Ua, et Ub :

- 2.1. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels artisanaux et agricoles existants, s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage ou le caractère de la zone, du fait du non-respect de la réglementation en vigueur (ICPE, règlement sanitaire départemental, ...).
- 2.2. L'édification des clôtures, soumise à déclaration, sauf pour les clôtures liées à l'aménagement ou à la sécurisation des activités autoroutières.

- 2.3. Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pompe, transformateur, protection contre les inondations ou entretien des cours d'eau, ...) et de leurs annexes techniques s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et des zones d'habitation voisines, et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

En zone Ua :

- 2.4. La démolition de tout ou partie des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

En zone Ub :

- 2.5. La démolition de tout ou partie des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir, sauf pour les hangars et annexes.
- 2.6. Les bureaux, locaux et services, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une profession libérale, à ceux liés à l'activité autoroutière, ou au fonctionnement d'une activité artisanale et qu'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage, du fait du non-respect de la réglementation en vigueur (ICPE, règlement sanitaire départemental, ...).
- 2.7. Les commerces et services à condition que leur surface commerciale soit inférieure à 300m².
- 2.8. Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, ou liés à l'activité autoroutière sont autorisés.

En zone Ue :

- 2.9. Les installations de casse-automobile à condition :
- Qu'elles entrent dans le cadre d'une activité existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou de la reconstruction dans le même volume d'un bâtiment existant ;
 - Dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances pré-existantes.

U 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne le passage sur les fonds voisins selon l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc....
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

- 3.4. Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.5. Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une possibilité d'accès sur d'autres voies.
- 3.6. Toute unité foncière, parcelle ou ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire, ne peut avoir plus d'un accès sur la voie qui la borde.

Voies publiques ou privées nouvellement ouvertes à la circulation publique

- 3.7. Les voies publiques ou privées nouvellement ouvertes à la circulation publique doivent avoir une emprise adaptée aux usages qu'elles supportent :
 - Voies à double sens : aucune voie nouvellement ouverte à la circulation ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à :
 - 4 m pour 3 logements au plus ;
 - 5 m pour 8 logements au plus ;
 - 7 m pour plus de 8 logements.
 - Les voies à sens unique devront avoir une emprise de 3.50 m minimum.
- 3.8. Les voies en impasse, dont la largeur sera conforme aux exigences du 3.7, devront prévoir une place de retournement conforme aux normes en vigueur. Au-delà de 20 logements, les voies en impasse supérieures à 200m sont interdites. Les réseaux en place ne devront pas être en contradiction avec la réalisation d'une impasse.
- 3.9. Des voies à usage exclusif des piétons et des cyclistes sont à créer autant que possible, elles pourront être imposées dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble. Elles recevront un traitement approprié et seront interdites aux véhicules motorisés.

U 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Conformément au zonage d'assainissement, le branchement séparatif sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction susceptible de rejeter des eaux usées. En l'absence d'un réseau collecteur ou lorsque le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur et conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

U 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

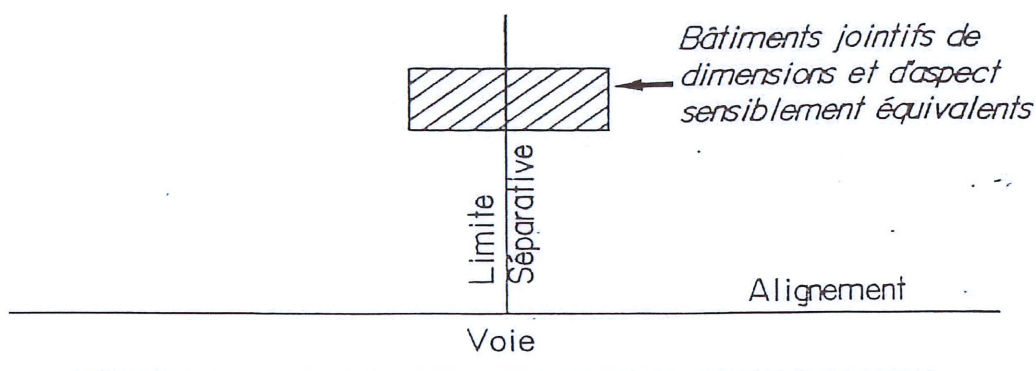
Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à tous les étages droits.

- 6.1. Les constructions, sauf celles visées à l'article 6.3 ci-après, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise publique. Toutefois, si dans une rue les constructions existantes avoisinantes sont implantées selon un alignement de fait bien marqué, et dans la mesure où cet alignement de fait est situé à moins de 3 mètres de la limite d'emprise publique, les constructions nouvelles pourront être édifiées à cet alignement, à condition toutefois de ne pas nuire à la visibilité des usagers de la route.
- 6.2. Les constructions annexes (remises, dépôts, abris de jardin, bûchers, ...) non jointives de bâtiments principaux seront édifiées de préférence à l'arrière des bâtiments principaux.
- 6.3. Les bâtiments ou parties de bâtiments affectés au stationnement de véhicules et dont les ouvertures d'entrée font face à la voie, seront obligatoirement implantés à une distance minimale de 6,00 m de la limite d'emprise publique. Les autres respecteront l'article 6.2.
- 6.4. Une marge inconstructible par rapport à l'axe de l'autoroute et des voies classées est exigée pour toute construction, conformément à la législation en vigueur à la date de la demande d'autorisation.
- 6.5. Toute construction doit être implantée à 6 mètres au moins des berges de tout cours d'eau ou fossé.
- 6.6. Sur le bâti existant, de petites adjonctions d'une profondeur maximale de 1.50 m et de moins de 5 m² pourront être admises à l'intérieur d'une marge de recul de 3,00 m édictée au paragraphe 6.1.
- 6.7. Les postes de transformation EDF, et les installations et constructions liées à l'activité autoroutière ne sont soumis à aucune règle de distance à condition de ne pas nuire à la visibilité des usagers de la route.

U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, en secteur Ua, inférieure à 4 mètres, en secteur Ub et en secteur Ue.

- 7.2. Les bâtiments de surface de plancher inférieure à 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 m à l'égout du toit, pourront s'implanter sans ouverture, soit à 1 m de la limite séparative à condition qu'ils soient adossés à une haie végétale, soit sur limite.
- 7.3. Les vérandas devront s'implanter à 1.50 mètre minimum de la limite séparative à condition qu'une haie végétale soit plantée en limite séparative. Les piscines devront respecter une distance minimale de 1.50 mètre de la limite séparative.
- 7.4. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :
- à condition que le mur sur limite ne possède pas d'ouverture,
 - à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3 m à l'égout du toit ou lorsqu'il existe déjà une construction ou un mur en limite en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement de la nouvelle construction,
 - lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents (maisons jumelées), le faîtage sera alors établi de préférence perpendiculairement à la limite séparative.



- 7.5. Les postes de transformation EDF, et les installations et constructions liées à l'activité autoroutière ne sont soumis à aucune règle de distance.

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

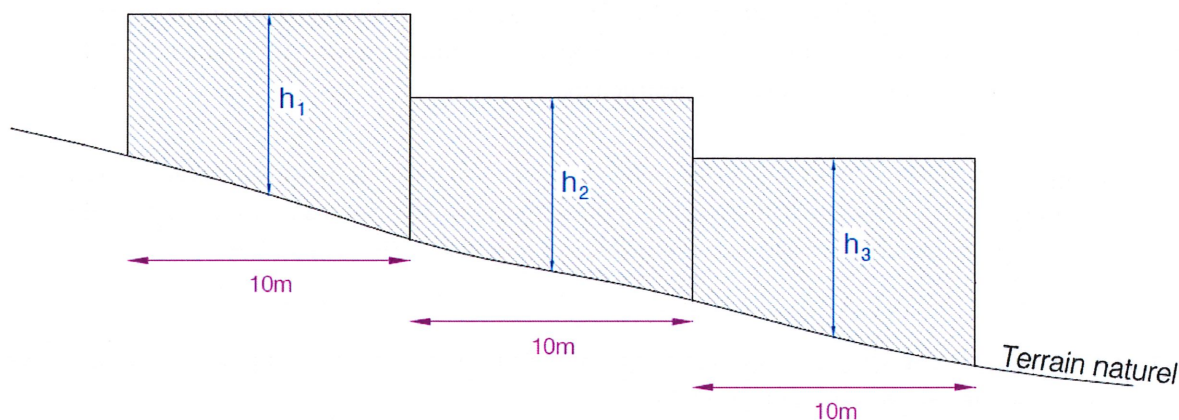
- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 3 mètres, sauf pour les piscines.
- 8.2. De plus, les distances minimales suivantes entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doivent être respectées :
- entre 2 façades la distance doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée à l'égout du toit),
 - entre façade et pignon, la distance doit être égale à la hauteur du pignon, mesurée à la pointe.
- 8.3. Les installations et constructions liées à l'activité autoroutière ne sont soumis à aucune règle de distance.

U 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2. Les bâtiments publics ou à usage public, et les installations et constructions liées à l'activité autoroutière ne sont pas soumis à la limitation d'emprise au sol.

U10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois y compris un niveau de combles aménageables (rez-de-Chaussée + un niveau droit + un niveau de combles aménageables), avec une hauteur maximale au faîtage de 10,50 mètres. En cas de construction à toit plat végétalisé, la hauteur sera limitée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée + un niveau droit.
- 10.2. Le nombre de niveaux autorisés ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,00 mètre.
- 10.3. En cas de terrain en pente et pour détermination du nombre de niveaux les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 mètres comptés perpendiculairement au sens de la pente.



- 10.4. Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau le plus bas du terrain naturel au droit des façades. Les « taupinières » sont interdites.
- 10.5. Les équipements, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus des hauteurs fixées à l'article U 10.1.
- 10.6. En cas de sinistre, la reconstruction sur place à la hauteur d'origine est autorisée.

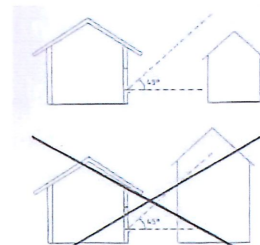
U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

- En zone Ua, à deux pans ou à quatre pans, et d'une pente comprise entre 35 et 50 degrés.
- En zone Ub et en zone Ue, les toitures multipans sont autorisées, d'une pente comprise entre 35 et 50 degrés.

D'autres pentes ne sont autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement d'architecture, tels que terrasses, lucarnes et coyaux, insérés dans le volume des toitures en pente.

Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Les ouvertures en toitures (lucarnes, fenêtre de toit) seront traitées sobrement dans l'esprit de l'architecture traditionnelle de la région. Les ouvertures de type Velux sont autorisées.

Les toits plats sont autorisés en zone Ua et Ub sous certaines conditions :

- En zone Ua : seuls les toits plats végétalisés et non accessibles sont autorisés dans le respect des enjeux environnementaux des lois Grenelle.
- En zone Ub : les toits plats végétalisés et non accessibles sont autorisés. Les toits plats accessibles (toit terrasse) sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 1/5 de l'emprise au sol de la construction.

11.2.2. Les toitures des constructions à usage d'habitation auront des toits de couleurs tuile terre cuite rouge à brune. Les matériaux naturels (zinc, ardoise) peuvent être autorisés si le projet architectural le justifie. Les panneaux solaires sont autorisés. Les toits plats seront végétalisés.

11.2.3. Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être de coloris apparentés aux couleurs de toiture de bâtiments situés à proximité.

11.2.4 Les bâtiments annexes ou extensions (garage, remises, abris de jardins, bûchers, vérandas, pergolas...) :

- S'ils jouxtent les bâtiments d'habitation, auront soit une toiture de même nature et couleur que ces derniers soit une toiture translucide.
 - o Les annexes ou extensions dont le toit est translucide ne pourront pas être plates et respecteront une pente supérieure à 5°.
 - o Les annexes ou extensions dont le toit n'est pas translucide devront respecter une pente de 25° minimum sauf en zone Ub où les toitures terrasses sont autorisées mais limitées à 1/5 de l'emprise au sol de la construction principale.
- S'ils ne jouxtent pas les bâtiments d'habitation, les bâtiments annexes ou extensions seront à deux pans de pente minimale de 14°. Les toits à un pan sont autorisés en cas de construction sur limite et les toitures terrasses sont autorisées en zone Ub à condition qu'elles n'excèdent pas 1/5 de l'emprise au sol de la construction principale.

11.2.5. Les toitures des installations et constructions liées à l'activité autoroutière peuvent être plates.

11.3. Matériaux/Façades :

- 11.3.1. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.2. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et les tons de couverture des toitures doivent être en harmonie avec le site. Pour le bâti ancien, il est demandé de choisir les teintes parmi celles prescrites dans le guide de la couleur dans le Territoire de Belfort. Pour les constructions futures, d'autres teintes peuvent être acceptées, les teintes criardes ou trop foncées ainsi que le blanc pur restant proscrites.
- 11.3.3. Dans le cas de la transformation d'anciennes fermes en zone U, les ouvertures créées ou modifiées (fenêtres, portes, vitrines) doivent respecter l'ordonnancement et les rapports hauteur/largeur des ouvertures existantes.

11.4. Clôtures :

- 11.4.1. Les clôtures sur rue ou séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des haies végétales et/ou des palissades, des claustras, des grilles ou grillages élevés ou non sur murs bahuts. La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1 mètre et la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- 11.4.2. L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément aux articles L421-6 et L 421-7 du Code de l'Urbanisme.

11.5. Règles architecturales paysagères :

- 11.5.1. Les bâtiments et éléments patrimoniaux repérés⁹ sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont :
 - la mairie, section AE, parcelle 36
 - l'église, section AE, parcelle 40
 - le lavoir et la fontaine, section AE, parcelle 58
- 11.5.2. Ces bâtiments et éléments patrimoniaux repérés sont soumis aux dispositions suivantes :
 - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou élément patrimonial repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
 - En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial repéré doit faire l'objet d'un permis de démolir.

U 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, notamment sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitations, il devra être réalisé en dehors des voies publiques au moins deux aires de stationnement par logement, dont au moins une aire non close et directement accessible depuis la voie publique de dimensionnement minimal :
- En perpendiculaire à la voie : 2,5 x 5 mètres,
 - En parallèle à la voie : 2.5 x 6 mètres.
- Une place de stationnement supplémentaire sera réalisée en plus par tranche de 2 logements.
- 12.2. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, et pour d'autres constructions nouvelles que celles évoquées à l'article 12.1, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement (garage compris) correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe jointe au présent règlement.
- 12.3. Concernant les activités dont l'implantation est autorisée dans la zone, le nombre de places de stationnement nécessaire sera déterminé au cas par cas en fonction de la vocation du bâtiment, du nombre d'emplois et de la clientèle, lors de l'examen du permis de construire.
- 12.4. Conformément à la législation en vigueur, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur devra aménager ou faire aménager les places de stationnement manquantes sur un autre terrain disposé à moins de 200 m du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 12.5. Dans le cadre de la réhabilitation d'appartements anciens, si le nombre de logements est augmenté, des aires de stationnement correspondant aux besoins des logements supplémentaires et selon les normes minimales définies en annexe jointe seront exigées.
- 12.6. Lorsque l'édification d'une construction nouvelle entraîne, pour se réaliser, la suppression de places de stationnement existantes, le nouveau programme de construction devra, en plus des places nécessaires à l'opération, reconstituer la totalité des places supprimées.

U 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. La superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale, en zone Ua, à 20% de la superficie du terrain, et pour les zones Ub et Ue, au tiers de la superficie du terrain. Toutefois, lorsque le terrain reçoit des bâtiments et des installations agricoles, artisanales ou industrielles, la superficie d'espaces végétalisés est ramenée au quart de la superficie du terrain. Ce quota ne s'applique pas pour les installations et bâtiments à usage public ou d'intérêt collectif.
- 13.2. Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à haute tige ou d'un arbuste, pour 100 m².
- 13.3. Les surfaces libres de toute construction ou aménagement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, devront être engazonnées ou plantées d'arbres et arbustes, exception faite des installations et constructions liées à l'activité autoroutière.
- 13.4. Pour l'amélioration de l'habitat existant, il n'est pas fixé de surface minimale d'espaces verts.
- 13.5. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende « espace boisé classé à conserver » sont soumis au régime de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme (autorisation de déboiser).

U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de surface de plancher susceptible d'être construits par m² de sol.

$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Surface de plancher}}{\text{Surface de terrain}}$$

- 14.1. Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone Ua est de :
- 0,60 pour les constructions à usage d'habitation et annexes comprises,
 - 0,70 pour les constructions à usage d'activité, de commerce ou de bureau et d'habitation si au moins 20% de la superficie totale est affectée à l'activité.
- 14.2. En secteur Ub et en secteur Ue, le C.O.S. est de :
- 0,40 pour les constructions à usage d'habitation et annexes comprises,
 - 0,50 pour les constructions à usage mixte d'habitation, et d'activité artisanale, commerciale, industrielle ou agricole.

- 14.3. En cas de sinistre (incendie...) la reconstruction sur place d'un même nombre de m² hors œuvre est autorisée, même si cette dernière entraîne le dépassement du C.O.S.
- 14.4. Les bâtiments publics ne sont pas soumis à la règle de densité. Il en va de même pour les équipements d'infrastructure (exemple : château d'eau ...).
- 14.5. Toute construction de sanitaires dans un immeuble ancien est autorisée au-delà des C.O.S. fixés.

3. Zone AU

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit principalement de zones à caractère naturel destinées à l'urbanisation future de la commune. Plusieurs secteurs ont été étudiés, la réflexion de la municipalité a abouti à la création de zones, destinées principalement à l'implantation d'habitation :

- Zone 1AU "la Lile" pour 2.9 ha
- Zone 2AU "Champs des Chênes" pour 3.9 ha
- Zone 2AU "Sur la côte" pour 2.3 ha.
- Zone 2AU "Sous la côte" pour 2.3 ha

La zone 1AU est une zone à urbaniser à urbanisation immédiate.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

- 1.1. les bâtiments relevant du régime des installations classées ;
- 1.2. le stationnement prolongé et le dépôt de véhicules, usagés ou non, y compris les caravanes ;
- 1.3. l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- 1.4. les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets (au sens décharge, les composteurs individuels ne sont pas concernés) ainsi que de vieux véhicules, y compris caravanes ;
- 1.5. les parcs d'attraction ;
- 1.6. le stationnement collectif de caravanes ;
- 1.7. les discothèques ;
- 1.8. les créations d'étangs ;
- 1.9. les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ou à des opérations de construction et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre,
- 1.10. toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles,
- 1.11. les terrains de camping.

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pompe, transformateur, protection contre les inondations ou entretien des cours d'eau, ...) et de leurs annexes techniques s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et des zones d'habitation voisines, et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- 2.2. Les occupations ou utilisation du sol suivantes qui sont soumises à déclaration ou autorisation préalable :
- l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou à la réalisation des opérations visées au point 2.1 précédent.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone U, réalisées après restructuration du parcellaire dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement, AFU ou groupes d'habitations et autre, et sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :
- elles doivent permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
 - le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ;
 - les équipements propres aux opérations doivent être pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et doivent être réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux et de l'intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération portant sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;
 - toute opération d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.
 - dans la zone 2AU "Sur la Cote", les constructions à usage principal d'habitation sont autorisées en dehors d'une bande inconstructible de 30 mètres depuis la lisière de forêt (cf. Orientations particulières d'aménagement).

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Les zones à urbaniser doivent être desservies de manière efficace : les accès doivent être directs, les liaisons sur routes principales doivent être limitées, prévoir autant que possible les bouclages du réseau routier et assurer la perméabilité pour les piétons et les cyclistes.
- 3.2. La desserte des zones sera conforme aux orientations d'aménagement annexées, des emplacements réservés ont été définis pour réaliser des dessertes cohérentes.
- 3.3. En cas d'urbanisation d'un secteur AU, les règles de l'article U3 s'appliquent.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Assainissement : la desserte sera réalisée en système séparatif à partir des collecteurs existants, suivant les directives de la Communauté d'Agglomération Belfortaine.
- 4.2. En cas d'urbanisation d'un secteur AU, les règles de l'article U4 s'appliquent.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

- 6.1. Les marges de recul des bâtiments par rapport à l'alignement des voies ne pourront être inférieures à 4 mètres.
- 6.2. En cas d'urbanisation du secteur AU, les règles de l'article U6 s'appliquent sauf 6.1.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de l'article U7 concernant le secteur Ub s'appliquent.

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

Les règles de l'article U8 s'appliquent.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Les règles de l'article U9 s'appliquent.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Les règles de l'article U10 concernant le secteur Ub s'appliquent.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles de l'article U11 concernant le secteur Ub s'appliquent.

AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les règles de l'article U12 s'appliquent.

AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les règles de l'article U13 s'appliquent.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les règles de l'article U14 concernant le secteur Ub s'appliquent.

4. Zone A

Extrait du rapport de présentation

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

- 1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.2. La création de terrains de camping, sauf s'ils sont liés à l'activité agricole, et de caravanage.
- 1.3. Les parcs d'attraction.
- 1.4. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets (au sens décharge, les composteurs individuels ne sont pas concernés) ainsi que de vieux véhicules, y compris caravanes, sauf s'ils sont liés à l'activité agricole ou à l'activité autoroutière dans des conditions normales d'exploitation.
- 1.6. Le stationnement collectif de caravanes.
- 1.7. Les discothèques.
- 1.8. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.9. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.11. Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article A2.

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pompe, transformateur, protection contre les inondations ou entretien des cours d'eau, ...) et de leurs annexes techniques s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et des zones d'habitation voisines, et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.2. Les abris de pâture liés à l'exploitation agricole à raison d'un seul abri par unité foncière, d'une superficie maximale de 60 mètres carrés, construit sans fondations.
- 2.3. La création ou l'extension des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole des exploitations agricoles, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation si nécessaire, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le pétitionnaire doit justifier à la fois de la nécessité :
 - de la construction ou de l'installation pour la poursuite ou le développement de l'activité agricole
 - de la mise en valeur de l'exploitation.
 - Les constructions à usage d'habitation doivent :
 - être destinées au logement des personnes **dont la présence permanente et rapprochée sur le lieu d'exploitation est nécessaire** ;
 - avoir une emprise au sol de 150 mètres carrés au maximum ;
 - avoir une Surface de plancher maximale de 250 mètres carrés y compris les espaces de bureau ;
 - être édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, **dont la construction devra être antérieure** ;
 - être accompagnée au maximum d'une seule construction annexe isolée (garage par exemple), d'une superficie maximale de 40 mètres carrés.
- 2.4. Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, ou liés à l'activité autoroutière sont autorisés.
- 2.5. Dans les zones archéologiques, indiquées au plan de zonage, aux lieux dits « Sous la Chaussée » et « Sous Veaux », en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986, pour les travaux ou installations soumis au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Service Régional d'Archéologie.
- 2.6. Des dispositions particulières d'isolement acoustique devront être prises pour toute construction ou installation implantées entre 100 et 300 mètres de l'axe de l'A36.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Les constructions et bâtiments autorisés devront avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ou d'une servitude aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- 4.1. Eau : lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.
- 4.2. Assainissement : l'assainissement individuel est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur, les eaux usées éventuelles ne devront, en aucun cas, être dirigées dans les fossés des voies.
- 4.3. Électricité-téléphone : les réseaux de moyenne et basse tension seront réalisés de préférence en souterrain.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
 - autoroute : 100 mètres
 - route départementale : 75 mètres pour la RD 419, 15 mètres pour les autres RD.
 - autre voie : 10 mètres.Les installations et constructions liées à l'activité autoroutière ne sont pas soumises aux contraintes de distance.
- 6.2. Toute construction doit être implantée à 6 mètres au moins des berges de tout cours d'eau ou fossé.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent observer les distances d'éloignement fixées, soit par le règlement sanitaire départemental, soit par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, non pas par rapport aux limites de l'unité foncière, mais par rapport aux limites des zones U ou AU. Pour les constructions neuves, les distances à observer se comptent à partir des limites séparatives des exploitations agricoles existantes, selon les règles du règlement sanitaire départemental et des ICPE.

- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature au point de la lisière de la forêt qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 30 mètres.
- 7.4. Pour les paragraphes 7.1 et 7.2, des dérogations seront apportées au cas par cas pour les bâtiments existants ne répondant pas à la règle au moment de l'approbation du PLU.
- 7.5. Les installations et constructions liées à l'activité autoroutière ne sont pas soumises aux contraintes de distance.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les installations et constructions liées à l'activité autoroutière ne sont pas soumises aux contraintes de distance.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit des façades est fixée à 10 mètres pour l'habitation, 12 mètres pour bâtiment agricole et 15 mètres pour les silos, comptée à partir du centre de la construction envisagée, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques de faible emprise. Des dispositions différentes pourraient être imposées à proximité de l'autoroute pour des motifs de sécurité.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 11.2. Il devra exister une concordance entre les revêtements et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation ; les teintes et les revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont groupés au maximum avec les bâtiments existants.
- 11.3. Les abris de pâture seront en matériaux d'aspect bois, démontables, entièrement ouverts sur l'un des grands côtés et couverts avec des matériaux d'aspect tuile, d'aspect bardeaux de bois ou d'aspect tôle peinte dans des tons rouge ou terre cuite.

A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende « espace boisé classé à conserver » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes seront conservées. Les arbres abattus, accidentellement ou par nécessité, seront remplacés. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de finalisation de mise à 2 x 3 voies de l'Autoroute A36.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

5. Zone N

Extrait du rapport de présentation

Sont classées en zone N les zones naturelles ou forestières à protéger au titre de la qualité du site et des boisements, ou en raison de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Na zone réservée au circuit automobile,
- Nc comprenant les terrains destinés à la carrière,
- Nm comprenant les terrains militaires.
- Nr, zone englobant la ripisylve du Trovaire.

La zone N est traversée par l'autoroute A36.

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

- 1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrière (sauf zone Nc).
- 1.2. La création de terrains de camping et de caravanage.
- 1.3. Les parcs d'attraction.
- 1.4. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, et de déchets (au sens décharge, les composteurs individuels ne sont pas concernés) ainsi que de vieux véhicules, y compris caravanes.
- 1.6. Le stationnement collectif de caravanes.
- 1.7. Les discothèques.
- 1.8. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.9. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.11. Le revêtement, par la mise en place d'enrobé ou tout autre revêtement bitumineux ou bétonné, des chemins ruraux et forestiers existants.
- 1.12. Les constructions à usage d'habitation ou d'activité, hormis celles nécessaires à une activité autorisée en zones Na ; Les constructions à usage d'habitation ou d'activité nécessaires à une activité autorisée en zones Nc à moins de 100 mètres du talus autoroutier.
- 1.13. En zone Na, toutes nouvelles constructions et extensions de piste sont interdites.

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pompe, transformateur, protection contre les inondations ou entretien des cours d'eau, ...) et de leurs annexes techniques s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et des zones d'habitation voisines, et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.2. Les occupations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan.
 - L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.3. Les chemins d'exploitation agricole et forestière sont autorisés.
- 2.4. Dans le secteur Nm, ne sont admis que les équipements, les aménagements et les constructions légères destinés à l'exercice des activités militaires d'instruction et de manœuvre y compris la construction et l'élargissement de routes et de pistes hors des espaces boisés classés à conserver indiqués au plan graphique, ainsi que des quais militaires d'embarquement et constructions liées à son exploitation.
- 2.5. Les outillages nécessaires au fonctionnement du domaine public ferroviaire.
- 2.6. Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, ou liés à l'activité autoroutière sont autorisés.
- 2.7. Dans le secteur Na, les travaux sur constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas l'emprise des constructions existantes nécessaires à l'exploitation du circuit automobile et que les constructions existantes aient fait l'objet d'un permis de construire.
- 2.8. Dans le secteur Nc,
 - 2.8.1. Les affouillements de sol et les installations classées nécessaires au traitement et à la valorisation des matériaux extraits ;
 - 2.8.2. Les constructions liées au fonctionnement de ces activités (hangar, atelier, bureaux...) ;
 - 2.8.3. La décharge/dépôt de matériaux inertes (classe 3) en vue du réaménagement du secteur ou de leur recyclage.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. En zone N, les chemins d'exploitation agricole et forestière, et, les chemins liés soit à la phase chantier soit à la phase fonctionnement de l'autoroute A36 sont autorisés.

- 3.3. En secteur Nm, sont autorisées les routes et pistes destinées à l'exercice des activités militaires.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Néant.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant.

N 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende « espaces boisés classés à conserver » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

En zone Nr, la ripisylve doit être protégée :

13.2. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris...) ;

13.3. Une bande végétalisée de 15 m par rapport à la limite de l'eau du Trovaire est classée comme secteur paysager remarquable à protéger au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est soumise aux dispositions suivantes :

- L'imperméabilisation des versants des berges est interdite, à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.
- Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

6. Annexes

6.1 Normes minimales de stationnement

Place = stationnement y compris garage.

- logements :
 - chambre individuelle et studio : 1 place / chambre
 - au-delà : 2 places
- maisons individuelles : 2 places
- commerces isolés : 60 % de la Surface de plancher, minimum 2 places
- bureaux : 60 % de la Surface de plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la Surface de plancher
- salles de spectacles : 1 place / 4 personnes
- salles de réunions : 1 place / 4 personnes

6.2 Références réglementaires

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5. Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L421-6 du Code de l'Urbanisme

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites

Article L421-7 du Code de l'Urbanisme

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

