

C O M M U N E D E
SAULNY

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



R E G L E M E N T

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation par D.C.M. en date du 28 juin 2007

Mise à jour par A.M. en date du 29 mars 2010

Modification simplifiée par D.C.M. en date du 17 juin 2011

Modification approuvée par D.C.M. en date du 15 septembre 2011

AGURAM

AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
Titre I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	10
ARTICLE 5 - SITES ARCHEOLOGIQUES.....	11
Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
ZONE UA	15
ZONE UB.....	24
ZONE UC.....	32
ZONE UX.....	40
Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
ZONE 1AU	47
ZONE 2AU	56
Titre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	59
ZONE A.....	60
Titre V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	66
ZONE N.....	67
Titre VI - ANNEXES DU REGLEMENT.....	72

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saulny délimité sur le plan de zonage par un trait entrecoupé de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme qui restent applicables :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2. Sont également applicables les articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU,

- L.147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes),

- L.111-1-4 (texte issu de la loi n°95-101 du 2 février, interdit en principe l'édification de toute construction aux abords des grands axes routiers à l'entrée des villes, dit "amendement Dupont").

"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 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.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du code de l'urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- article L.111-10 : projet de travaux publics,
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du PLU,
- article L.311-2 : ZAC,
- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière,
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement- aménagement.

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;

- Les zones d'aménagement concerté ;

- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

- Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;

- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} de l'article L.126-1 du code rural ;

- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1^{er} du code minier ;

- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;

- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;

- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique

ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;

6. Délivrance du permis de construire

Article L421-6

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 L123-1-2

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

L123-1-3

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, 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 par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateurs.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux le 15 décembre 2000.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, (zones U), en zones à urbaniser, (zones AU), en zones agricoles, (zones A) et en zones naturelles, (zones N).

Les zones urbaines, "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine ancienne qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics. Les constructions sont édifiées pour la plupart en ordre continu.

La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Cette zone comprend essentiellement de l'habitat sous forme pavillonnaire.

La zone UC

Il s'agit d'une zone d'urbanisation récente destinée principalement à l'habitat.

La zone UX

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux constructions à usage industriel ou artisanal.

Les zones à urbaniser "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée principalement à l'habitat.

La zone 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification, révision simplifiée ou révision du PLU.

Les zones agricoles "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zones A.

Les zones naturelles et forestières "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L-123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R-123-11 et R-123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L123-1

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées 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 ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Voir décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (Version consolidée au 25 mai 2008)

Article 1er

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Article 4

Entrent dans le champ de l'article 1er :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux énumérés ci-après :

a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5.

Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article 1er les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

Article 6

Lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis en application de l'arrêté mentionné à l'article 5 est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région peut demander au maire de lui communiquer au cours de l'instruction, selon le cas, le dossier de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou le dossier de réalisation de zone d'aménagement concerté qui correspond à ce projet.

Il peut, pour le même motif, demander au maire de lui communiquer le dossier d'une déclaration préalable déposée en application de l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

Article 7

En dehors des cas prévus au 1° de l'article 4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Les définitions utiles, notamment celle concernant les annexes bâties, se trouvent au titre VI, « annexes du règlement ».

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond essentiellement au noyau ancien de la commune. Ce centre est constitué notamment d'un bâti caractéristique de village, dont l'alignement est continu sur certains tronçons de la route principale et des rues les plus anciennes.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel de mouvement de terrain.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,

2- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,

3- les carrières ou décharges,

4- les habitations légères de loisirs,

5- l'aménagement de terrains pour le camping,

6- le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

7- les annexes non contiguës à la construction principale sont interdites entre l'alignement et la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

- qu'elles relèvent du régime déclaratif des installations classées.

2 - Les constructions à usage agricole à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation,

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3 - Les dépendances des habitations à condition :

- qu'elles n'abritent pas d'animaux.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

1- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins 8,50 mètres dont une bande de roulement d'une largeur minimale de 5,50 mètres.

3- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

4- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques, les sentiers d'exploitation et les chemins ruraux d'une largeur d'emprise inférieure à 8.00 mètres.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'édification des constructions en bordure de la R.D.7 devra être conforme au plan d'alignement existant qui constitue une servitude d'utilité publique.

2. La construction projetée ne doit pas être implantée :

- à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

- à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seules les constructions annexes, les piscines et les garages de faible emprise sont autorisés.

3. La façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à plus de 10 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seule l'implantation de constructions annexes, de piscines et de garages isolés de faible emprise est autorisée.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et dont les façades avant et arrière ne respectent pas les règles précédentes (2 et 3), l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction dans la limite de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du P.L.U..

5. Les autres constructions que la principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

6. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur la parcelle voisine, dans le but de former une unité architecturale.

7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Dans les secteurs construits en ordre continu, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur d'au moins 10 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de l'égout de toiture au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

2- Dans les secteurs non construits en ordre continu, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans être inférieure à 3 mètres.

3- Toutefois, l'extension, par l'adjonction de vérandas ou d'auvents, de constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précédentes pourra se faire en alignement avec la façade latérale.

4- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Si elles sont implantées en recul, la distance entre le point le plus proche de l'annexe et cette limite sera au moins égale à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer en limite séparative ou en recul.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- Les constructions annexes non contiguës à la construction principale doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, une distance minimale de 4 mètres.

2- Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation destinées au séjour ou au sommeil, ainsi que celles affectées au travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui a l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.

2- La hauteur du faîtage de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.

3- La hauteur maximale des annexes est fixée à 2.50 mètres à l'égout de toiture pour les constructions situées en limite séparative et à 3,50 mètres pour les autres implantations.

4- La hauteur maximale est calculée du point le plus bas du terrain naturel au droit du bâtiment avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

5- Pour les annexes, la hauteur est comptée du sol à l'égout de toiture et mesurée à partir de la cote la plus basse de la surface d'implantation de la construction. Lorsque cette surface d'implantation accuse une pente supérieure à 0.25 mètres par mètre, cette hauteur est mesurée à partir de la cote la plus haute de cette surface.

6- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

1- Les constructions nouvelles principales ou annexes :

Elles devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement, que par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage.

2- Toiture

a) La pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 25° et 35°.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, il pourra être dérogé à la règle afin de respecter les pentes de l'existant.

Pour les annexes, une pente minimale jusqu'à 30% pourra être autorisée.

b) Dans les secteurs en ordre discontinu, afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées.

c) Les toitures seront recouvertes de tuiles avec leur teinte naturelle dans les tons rouges. Néanmoins, dans le cas de remplacement, de surélévation, d'agrandissement ou de transformations, la couverture pourra être identique en ce qui concerne la teinte et le matériau, à la couverture principale existante. Tout matériau de couverture imitant la tuile rouge pourra être autorisé.

d) De même, dans le cas d'une implantation au sein d'un groupe d'habitations dont les couvertures ne seraient pas conformes aux prescriptions du présent règlement, les matériaux et la teinte de la couverture pourront être choisis en harmonie avec les couvertures immédiatement voisines.

e) Dans cette zone est formellement interdite toute couverture en tôle ondulée ou fibrociment et similaire. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas concernés par cette disposition.

f) Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés en couverture de vérandas, pergolas, auvent, piscines, abris de type serre et toitures ayant une pente dérogeant à l'alinéa a.

3- Les clôtures

a) Les clôtures, lorsqu'il en sera établi, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0.40 mètre de hauteur, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, grilles ou grillages, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

b) La réduction de cette hauteur pourra être prescrite au niveau des intersections de voies.

c) Les clôtures existantes pourront être reconstruites à l'identique, quant à leur aspect et à leur hauteur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- hôtel	7 emplacements pour 10 chambres
- restaurant	1 emplacement pour 10m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 logements
- habitations ou assimilés	2 emplacements par logement, garage compris

En plus, pour l'habitat collectif, il sera réalisé 1 emplacement extérieur pour 3 logements.

2- Les surfaces de références sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations, imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à une distance inférieure à 200 mètres, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

4- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

6- À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'article UA12.1, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

7- Voir l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme pour le calcul et les modalités de paiement de la participation.

8- Les places de stationnement auront pour minimum 5 mètres de longueur sur 2.20 mètres de largeur en stationnement longitudinal et 2.50 mètres de largeur en stationnement perpendiculaire.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus, plantés ou engazonnés. Il est formellement interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit sur les marges de reculement prévues à l'article UA6. Les aires de stationnement d'une superficie de 500m² et plus doivent être plantées ou aménagées.

2- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

3- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

4- Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

5- Les marges de recul réservées le long des voies seront aménagées en espaces verts. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri de quelque nature que ce soit, même à caractère provisoire. Ces marges seront traitées avec dallages, gravillons et bacs à fleurs ou engazonnées ; des plantations d'arbres sont autorisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UB

Le règlement de la zone UB est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Les définitions utiles, notamment celle concernant les annexes bâties, se trouvent dans la partie « annexes du règlement » à la fin de ce document.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Cette zone comprend essentiellement de l'habitat sous forme pavillonnaire.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel de mouvement de terrain.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;

2- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,

3- les carrières ou décharges,

4- les habitations légères de loisirs,

5- l'aménagement de terrains pour le camping,

6- le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

7- les annexes non contiguës à la construction principale sont interdites entre l'alignement et la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

- qu'elles relèvent du régime déclaratif des installations classées.

2 - Les constructions à usage agricole à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation,

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3 - Les dépendances des habitations à condition :

- qu'elles n'abritent pas d'animaux.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

1- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins 8,50 mètres d'emprise dont une bande de roulement d'une largeur minimale de 5,50 mètres.

3- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

4- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs ainsi que les branchements d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescriptions.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'édification des constructions en bordure de la R.D.7 devra être conforme au plan d'alignement existant qui constitue une servitude d'utilité publique.

2. La construction projetée ne doit pas être implantée :

- à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

- à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seules les constructions annexes, les piscines et les garages de faible emprise sont autorisés.

3. La façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à plus de 10 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer ou de la voie privée répondant aux mêmes conditions et destinée à rentrer dans le domaine public. Au-delà, seule l'implantation de constructions annexes, de piscines et de garages isolés de faible emprise est autorisée.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et dont les façades avant et arrière ne respectent pas les règles précédentes (2 et 3), l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction dans la limite de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du P.L.U..

5. Les autres constructions que la principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

6. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur la parcelle voisine, dans le but de former une unité architecturale.

7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Si elles sont implantées en recul, la distance entre le point le plus proche de l'annexe et cette limite sera au moins égale à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3- Toutefois, l'extension, par l'adjonction de vérandas ou d'auvents, de constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précédentes pourra se faire en alignement avec la façade latérale.

4- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ouvrages techniques constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer en limite séparative ou en recul.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture des deux constructions avec un minimum permettant le passage des véhicules de secours.

1- Les constructions annexes non contiguës à la construction principale doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, une distance minimale de 4 mètres.

2- Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation destinées au séjour ou au sommeil, ainsi que celles affectées au travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui a l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur maximale, relevée au droit des façades est calculée du point le plus bas du terrain naturel au droit du bâtiment avant tout remaniement, à l'égout de la toiture. Lorsque la construction comporte des décrochés de toiture en altitude, cette hauteur maximale sera calculée de la même manière pour chacune des parties de la construction ainsi décrochées.

2- La hauteur maximale de la construction principale est fixée à 6 mètres. Les combles pourront être aménagés.

3- La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 mètres lorsque celles-ci sont situées en limite séparative et à 3,50 mètres pour les autres implantations.

4- Par rapport à la hauteur de la construction voisine de même type, la hauteur au faîtage de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la plus élevée, ni inférieure de 1 mètre à la moins élevée.

5- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

1. Les constructions nouvelles, principales ou annexes :

Elles devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement, que par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage.

2. Toiture

a- Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées.

En dehors de ce cas, la pente de toiture des constructions principales doit être comprise entre 25° et 35°

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, il pourra être dérogé à la règle afin de respecter les pentes de l'existant.

Pour les annexes, la pente de la toiture peut être abaissée à 30%.

b- Les toitures seront recouvertes de tuiles avec leur teinte naturelle dans les tons rouges. Néanmoins, dans le cas de remplacement, surélévation, d'agrandissement ou de transformations, la couverture pourra être identique en ce qui concerne la teinte et le matériau, à la couverture principale existante. Tout matériau de couverture imitant la tuile rouge pourra être autorisé.

c- De même, dans le cas d'une implantation au sein d'un groupe d'habitations dont les couvertures ne seraient pas conformes aux prescriptions du présent règlement, les matériaux et la teinte de la couverture pourront être choisis en harmonie avec les couvertures immédiatement voisines.

d- Dans cette zone est formellement interdite toute couverture en tôle ondulée ou fibrociment et similaire. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas concernés par cette disposition.

e- Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés en couverture de vérandas, pergolas, auvent, piscines, abris de type serre et toitures ayant une pente dérogeant à l'alinéa a.

3. Les clôtures

a- Les clôtures, lorsqu'il en sera établi, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0.40 mètre de hauteur, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, grilles ou grillages, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

b- La réduction de cette hauteur pourra être prescrite au niveau des intersections de voies.

c- Les clôtures existantes pourront être reconstruites à l'identique, quant à leur aspect et à leur hauteur.

Il sera obligatoirement réalisé un emplacement de stationnement extérieur non clôturé par logement.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

1- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- hôtel	7 emplacements pour 10 chambres
- restaurant	1 emplacement pour 10m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 logements
- habitations ou assimilés	2 emplacements par logement, garage compris

En plus, pour l'habitat collectif, il sera réalisé 1 emplacement extérieur pour 3 logements.

2- Les surfaces de références sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations, imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à une distance inférieure à 200 mètres, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

4- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

6- À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'article UB12.1, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

7- Voir l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme pour le calcul et les modalités de paiement de la participation.

8- Les places de stationnement auront pour minimum 5 mètres de longueur sur 2.20 mètres de largeur en stationnement longitudinal et 2.50 mètres de largeur en stationnement perpendiculaire.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus, plantés ou engazonnés. Il est formellement interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit sur les marges de reculement prévues à l'article UB6. Les aires de stationnement d'une superficie de 500m² et plus doivent être plantées ou aménagées.

2- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

3- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

4- Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

5- Les marges de recul réservées le long des voies seront aménagées en espaces verts. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri de quelque nature que ce soit, même à caractère provisoire. Ces marges seront traitées avec dallages, gravillons et bacs à fleurs ou engazonnées ; des plantations d'arbres sont autorisées.

Les places de stationnement extérieur pour véhicules légers seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage non joint, etc.).

6- Les emprises « plantation à réaliser » figurant au plan doivent faire l'objet d'un traitement essentiellement végétal. Ces emprises peuvent toutefois comporter des aires de stationnement, des infrastructures, des aires de jeux et de sports, ainsi que tout équipement nécessaire à la vie du quartier si elles majoritairement plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE UC

Le règlement de la zone UC est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Les définitions utiles, notamment celles concernant les annexes bâties, se trouvent au titre VI « Annexes du règlement ».

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation récente destinée principalement à l'habitat.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel de mouvement de terrain.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2- les dépôts de toutes natures,

3- les carrières ou décharges,

4- les habitations légères de loisirs,

5- l'aménagement de terrains pour le camping,

6- le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

7- Les bâtiments à usage agricole.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

- pour les installations classées, qu'elles relèvent du régime déclaratif des installations classées.

2 - Les dépendances des habitations à condition :

- qu'elles n'abritent pas d'animaux.

3 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

2- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

a) 10 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire, dont une bande de roulement d'une largeur de 5,50 mètres,

b) 8,50 mètres d'emprise pour les voies de desserte secondaire, dont une bande de roulement d'une largeur de 5.50m,

c) 5 mètres d'emprise pour les voies tertiaires ou à caractère piéton prédominant.

3- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

4- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

a) la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,

b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

3- Électricité - Téléphone - Télédistribution

- Les réseaux définitifs ainsi que les branchements particuliers d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1- Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande de 5 à 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au-delà de cette bande 25m, seules les annexes et les piscines sont autorisées (voir la définition des annexes dans le chapitre « Définitions utiles » du titre VI – annexes du règlement).

2- Les autres constructions autres que la principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

3- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

4- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

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

1- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative.

2- Nonobstant le paragraphe UC 1 et exceptionnellement, la construction en limite de propriété pourra être autorisée, si les deux conditions suivantes sont remplies :

- que la parcelle voisine soit construite dans le même temps,
- que les constructions soient jumelées.

3- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer en limite séparative ou en recul.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- L'emprise au sol de la construction est fixée à 30% maximum de la surface de la parcelle, y compris les annexes dont la surface maximum est fixée à 15 m².

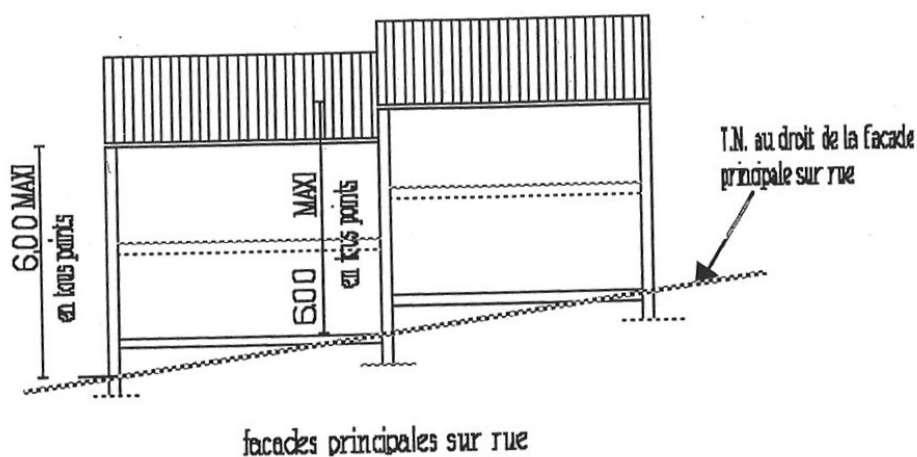
2- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

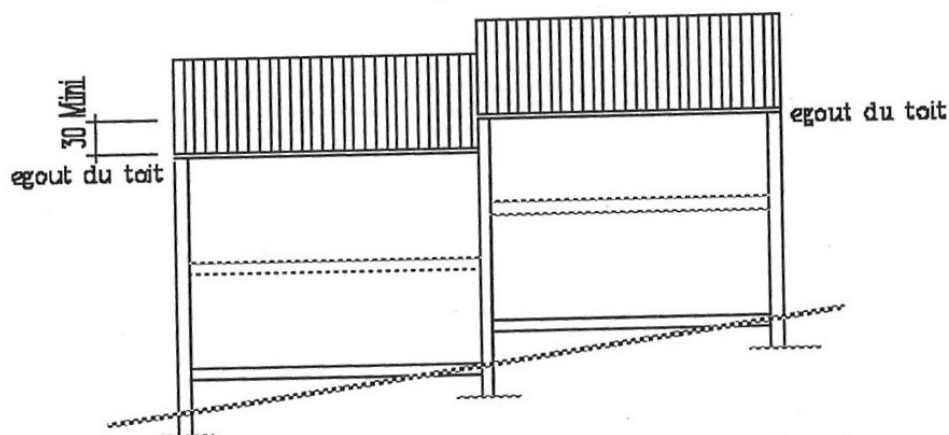
1- La hauteur maximale est calculée du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction avant tout remaniement, à l'égout de la toiture. Lorsque le bâtiment comporte des décrochés de toiture en altitude, cette

hauteur maximale sera mesurée de la même manière pour chacune des parties du bâtiment ainsi décrochées.

2- La hauteur maximale de la construction principale est fixée à 6 mètres.



3- Lorsque la construction principale est implantée sur un terrain dont la pente est parallèle à la façade principale, le bâtiment doit comporter au moins un décroché de toiture en altitude dans le sens du terrain naturel. L'importance de chaque décroché, tant au niveau du faîtiage que au niveau de l'égout de toit, sera en rapport avec la pente du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 0,30 mètre.



4- La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 mètres à l'égout de toiture pour les constructions situées en limite séparative et à 3,50 mètres pour les autres implantations. Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale.

5- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics.

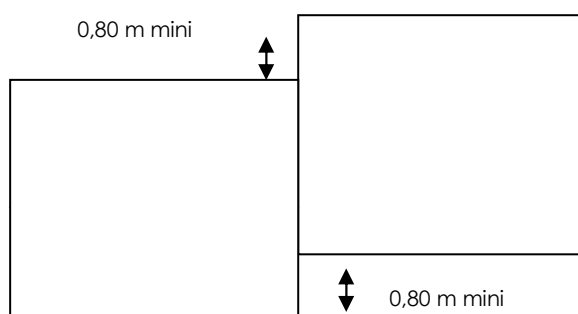
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

1-Architecture

a- Les constructions nouvelles, principales ou annexes, devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement, que par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage.

b- À chaque décrochement en hauteur tel que défini dans l'article UC10-3 devra correspondre un décroché en plan de 0,80 mètre de longueur minimum.



c- Les pignons aveugles sont interdits. Ils disposeront à chaque niveau habitable d'une ou plusieurs baies dont la surface cumulée devra être de 2 m² minimum.

2- Toiture

a- Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées.

En dehors de ce cas, la pente de toiture doit être comprise entre 25 et 35°.

Pour les annexes, la pente de la toiture peut être abaissée à 30%.

b- Les toitures seront recouvertes de tuiles avec leur teinte naturelle dans les tons rouges.

c- Dans cette zone est formellement interdite toute couverture en tôle ondulée ou fibrociment et similaire.

d- Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés en couverture de vérandas, pergolas, auvents, piscines, abris de type serre et toitures ayant une pente dérogeant à l'alinéa a.

3- Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'il en sera établi, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de hauteur, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, grilles ou grillages, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

La réduction de cette hauteur pourra être prescrite au niveau des intersections de voies.

Il sera obligatoirement réalisé un emplacement de stationnement extérieur non clôturé par logement.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

1- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- hôtel	7 emplacements pour 10 chambres
- restaurant	1 emplacement pour 10m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 logements
- habitations ou assimilés	3 emplacements par logement, garage compris

En plus, pour l'habitat collectif, il sera réalisé 1 emplacement extérieur pour 3 logements.

En plus, pour les lotissements et opérations groupées, il sera demandé 1 emplacement visiteur réalisé sur le domaine public de l'opération pour 3 logements à créer.

2- Les surfaces de références sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations, imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à une distance inférieure à 200 mètres, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

4- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

6- À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'article 1AU12.1, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée

par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

7- Voir l'article L.421-3 du code de l'urbanisme pour le calcul et les modalités de paiement de la participation.

8- Les places de stationnement auront pour minimum 5 mètres de longueur sur 2.20 mètres de largeur en stationnement longitudinal et 2.50 mètres de largeur en stationnement perpendiculaire.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus, plantés et engazonnés. Il est formellement interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit, dans les marges de reculement définies à l'article UC6.

Les lotissements ou groupes d'habitations devront comporter au moins 10% de la superficie du terrain traité en espace vert d'accompagnement. La moitié au moins de cette surface sera aménagée le long des voies. Les voies de desserte principale de ces opérations seront plantées à raison d'un arbre à haute tige tous les 15 mètres. Ces plantations devront figurer au plan de masse.

Tout abattage d'arbres est interdit, sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, si l'espace libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

Les espaces verts bordant les voies de circulation ou les trottoirs seront protégés par des dispositifs empêchant le stationnement même partiel de tous les véhicules automobiles sur lesdits espaces verts.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics, seront entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Les définitions utiles, notamment celle concernant les annexes bâties, se trouvent dans la partie « annexes du règlement » à la fin de ce document.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone essentiellement destinée aux activités économiques.

Cette zone comprend des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel de mouvement de terrain.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

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

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 2- les constructions à usage agricole,
- 3- les carrières ou décharges,
- 4- les habitations légères de loisirs,
- 5- l'aménagement de terrains pour le camping,
- 6- le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

1- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins 8,50 mètres d'emprise dont une bande de roulement d'une largeur minimale de 5,50 mètres.

3- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

4- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

5- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UX4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents et après prétraitement le cas échéant, est compatible avec les caractéristiques du réseau.

Dans le cas contraire, les eaux usées devront obligatoirement subir un traitement dans une installation d'épuration autonome appropriée, l'effluent traité, conforme aux normes de rejets imposées, étant évacué en milieu naturel

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs ainsi que les branchements d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement de 15 mètres de l'axe de la rue de Vigneulles.

L'espace ainsi aménagé entre la construction et ces voies devra être planté d'arbres à hautes tiges, à raison de deux rangées minimum en quinconce.

2. En bordure de la voie de distribution, les constructions ne pourront être édifiées à moins de 10 mètres de l'axe de cette voie.

3. L'espace aménagé entre la construction et la voie sera traité en espaces verts ou parkings et devra rester libre de toute occupation du sol.

4. Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions seront autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation que les constructions existantes.

5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au

fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Dans tous les cas, ces bâtiments, s'ils ne sont pas contigus seront implantés à 8 mètres minimum l'un de l'autre.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout des constructions mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation, ne peut excéder 12 mètres au faitage. Pour les constructions à usage d'habitation cette hauteur sera limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments industriels.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les façades des constructions seront obligatoirement revêtues d'un bardage ou crépies.
2. Les eaux de toiture seront collectées par des gouttières ou chéneaux.
3. Les murs séparatifs et murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale.
4. Les couvertures en carton bitumé et tôles ondulées sont interdites.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

1- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- hôtel	7 emplacements pour 10 chambres
- restaurant	1 emplacement pour 10m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- habitations ou assimilés	2 emplacements par logement, garage compris

En plus, pour l'habitat collectif, il sera réalisé 1 emplacement extérieur pour 3 logements.

2- Les surfaces de références sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations, imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à une distance inférieure à 200 mètres, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

4- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

6- À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'article UX12.1, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

7- Voir l'article L.421-3 du code de l'urbanisme pour le calcul et les modalités de paiement de la participation.

8- Les places de stationnement auront pour minimum 5 mètres de longueur sur 2.20 mètres de largeur en stationnement longitudinal et 2.50 mètres de largeur en stationnement perpendiculaire.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UX6, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Tout abattage d'arbres est interdit, sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, si l'espace libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

*TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER*

ZONE 1AU

Le règlement de la zone 1AU est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Les définitions utiles, notamment celles concernant les annexes bâties, se trouvent au titre VI « Annexes du règlement ».

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée principalement à l'habitat.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel de mouvement de terrain.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2- les dépôts de toutes natures,

3- les carrières ou décharges,

4- les habitations légères de loisirs,

5- l'aménagement de terrains pour le camping,

6- le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

7- Les bâtiments à usage agricole.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

- pour les installations classées, qu'elles relèvent du régime déclaratif des installations classées.

2 - Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1 et celles mentionnées à l'article 1AU2.1, à condition :

a- qu'elles fassent partie d'une opération à dominante d'habitat comprenant au minimum 10 constructions suivant une procédure de lotissement ou de permis groupé.

b- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

c- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone ou zones dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

3 - Les dépendances des habitations à condition :

- qu'elles n'abritent pas d'animaux.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

2- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

a) 10 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire, dont une bande de roulement d'une largeur de 5,50 mètres,

b) 8,50 mètres d'emprise pour les voies de desserte secondaire, dont une bande de roulement d'une largeur de 5.50m,

c) 5 mètres d'emprise pour les voies tertiaires ou à caractère piéton prédominant.

3- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

4- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

a) la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,

b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

3- Électricité - Téléphone - Télédistribution

- Les réseaux définitifs ainsi que les branchements particuliers d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande de 5 à 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au-delà de cette bande 25m, seules les annexes et les piscines sont autorisées (voir la définition des annexes dans le chapitre « Définitions utiles » du titre VI – annexes du règlement).

2- Les autres constructions autres que la principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

3- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

4- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative.

2- Nonobstant le paragraphe 1AU7.1 et exceptionnellement, la construction en limite de propriété pourra être autorisée, si les deux conditions suivantes sont remplies :

- que la parcelle voisine soit construite dans le même temps,
- que les constructions soient jumelées.

3- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer en limite séparative ou en recul.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

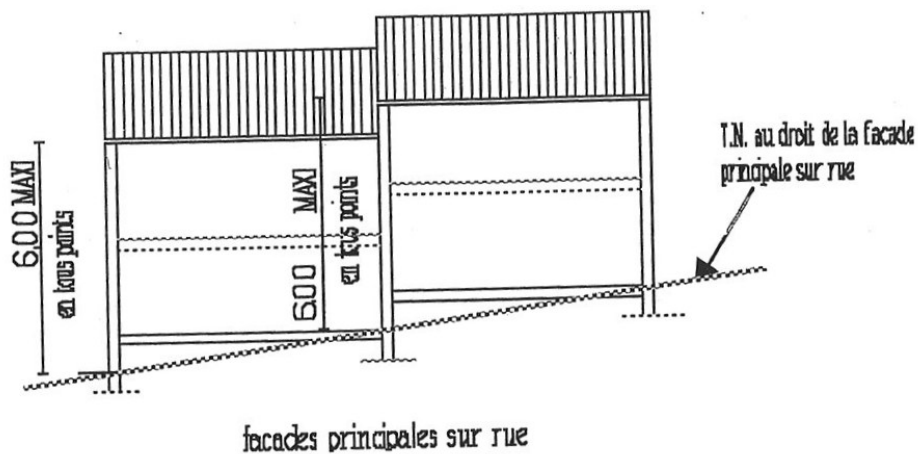
1- L'emprise au sol de la construction est fixé à 30% maximum de la surface de la parcelle, y compris les annexes dont la surface maximum est fixée à 15 m².

2- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

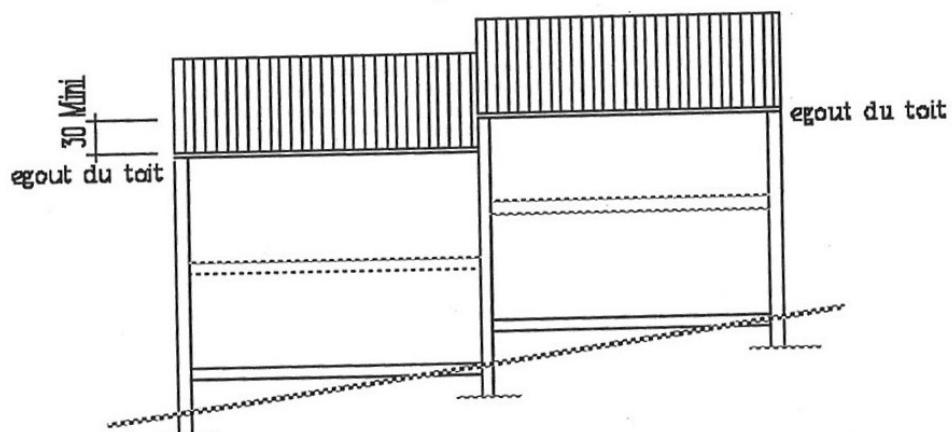
ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur maximale est calculée du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction avant tout remaniement, à l'égout de la toiture. Lorsque le bâtiment comporte des décrochés de toiture en altitude, cette hauteur maximale sera mesurée de la même manière pour chacune des parties du bâtiment ainsi décrochées.

2- La hauteur maximale de la construction principale est fixée à 6 mètres.



3- Lorsque la construction principale est implantée sur un terrain dont la pente est parallèle à la façade principale, le bâtiment doit comporter au moins un décroché de toiture en altitude dans le sens du terrain naturel. L'importance de chaque décroché, tant au niveau du faîtiage que au niveau de l'égout de toit, sera en rapport avec la pente du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 0,30 mètre.



4- La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 mètres à l'égout de toiture pour les constructions situées en limite séparative et à 3,50 mètres pour les autres implantations. Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale.

5- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics.

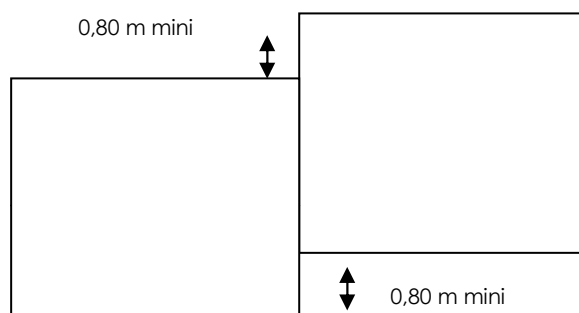
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

1-Architecture

a- Les constructions nouvelles, principales ou annexes, devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement, que par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage.

b- À chaque décrochement en hauteur tel que défini dans l'article 1AU10-3 devra correspondre un décroché en plan de 0,80 mètre de longueur minimum.



c- Les pignons aveugles sont interdits. Ils disposeront à chaque niveau habitable d'une ou plusieurs baies dont la surface cumulée devra être de 2 m² minimum.

2- Toiture

a- Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées.

En dehors de ce cas, la pente de toiture doit être comprise entre 25 et 35°.

Pour les annexes, la pente de la toiture peut être abaissée à 30%.

b- Les toitures seront recouvertes de tuiles avec leur teinte naturelle dans les tons rouges.

c- Dans cette zone est formellement interdite toute couverture en tôle ondulée ou fibrociment et similaire.

d- Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés en couverture de vérandas, pergolas, auvents, piscines, abris de type serre et toitures ayant une pente dérogeant à l'alinéa a.

3- Les clôtures

Les clôtures, lorsqu'il en sera établi, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de hauteur, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, grilles ou grillages, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

La réduction de cette hauteur pourra être prescrite au niveau des intersections de voies.

Il sera obligatoirement réalisé un emplacement de stationnement extérieur non clôturé par logement.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

1- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- hôtel	7 emplacements pour 10 chambres
- restaurant	1 emplacement pour 10m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 logements
- habitations ou assimilés	3 emplacements par logement, garage compris

En plus, pour l'habitat collectif, il sera réalisé 1 emplacement extérieur pour 3 logements.

En plus, pour les lotissements et opérations groupées, il sera demandé 1 emplacement visiteur réalisé sur le domaine public de l'opération pour 3 logements à créer.

2- Les surfaces de références sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations, imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut

réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à une distance inférieure à 200 mètres, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

4- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

6- À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'article 1AU12.1, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

7- Voir l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme pour le calcul et les modalités de paiement de la participation.

8- Les places de stationnement auront pour minimum 5 mètres de longueur sur 2.20 mètres de largeur en stationnement longitudinal et 2.50 mètres de largeur en stationnement perpendiculaire.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus, plantés et engazonnés. Il est formellement interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit, dans les marges de reculement définies à l'article 1AU6.

Les lotissements ou groupes d'habitations devront comporter au moins 10% de la superficie du terrain traité en espace vert d'accompagnement. La moitié au moins de cette surface sera aménagée le long des voies. Les voies de desserte principale de ces opérations seront plantées à raison d'un arbre à haute tige tous les 15 mètres. Ces plantations devront figurer au plan de masse.

Tout abattage d'arbres est interdit, sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions. Dans ce cas, si l'espace libre le permet, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

Les espaces verts bordant les voies de circulation ou les trottoirs seront protégés par des dispositifs empêchant le stationnement même partiel de tous les véhicules automobiles sur lesdits espaces verts.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics, seront entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les emprises « plantation à réaliser » figurant au plan doivent faire l'objet d'un traitement essentiellement végétal. Ces emprises peuvent toutefois comporter des aires de stationnement, des infrastructures, des aires de jeux et de sports ainsi que tout équipement nécessaire à la vie du quartier si elles majoritairement plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Les définitions utiles, notamment celle concernant les annexes bâties, se trouvent au titre VI « annexes du règlement ».

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel de mouvement de terrain.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Pour les constructions existantes, la réfection sans extension, ni changement d'usage si celui-ci n'est pas autorisé dans la zone.

2- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

4- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

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

1- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer en limite séparative ou en recul.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Les définitions utiles, notamment celle concernant les annexes bâties, se trouvent au titre VI « annexes du règlement ».

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

La zone est concernée par des périmètres de protection de captages pour l'alimentation en eau potable.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel de mouvement de terrain.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles ou au fonctionnement des services publics,

2- Les dépôts de véhicules,

3- Les carrières, les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères si elles ne sont prévues par les Schémas Départementaux,

4- Les habitations légères de loisirs,

5- L'aménagement de terrains pour le camping,

6- Le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2- Les constructions des bâtiments d'exploitation agricole, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU et 2AU).

3- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

4- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

5- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6- Les constructions admises par le P.L.U., sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

Cet alinéa 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 agricoles, aux réseaux d'intérêts publics ou collectifs.

7- Les constructions à usage hôtelier et de restauration à condition qu'ils s'agissent de gîtes ou fermes-auberges directement liés à l'exploitation agricole.

8- Les centres équestres, à condition d'être directement liés à l'exploitation agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Lorsque la construction envisagée, quels que soient sa destination et son usage, ne peut être raccordée au réseau d'eau potable et que de ce fait le candidat constructeur sera amené à réaliser une alimentation en eau potable autonome à partir d'un point d'eau privé à créer, toute parcelle, quelle que soit sa localisation, devra pour être réputée constructible, présenter les caractéristiques suivantes :

- parcelle ou ensemble de parcelles présentant une façade minimale de 40 mètres linéaires sur voies d'accès et dans laquelle on peut inscrire un cercle de 70 mètres de diamètre de sorte que l'on évite que les terrains voisins soient grevés de fait d'une servitude de protection de point d'eau. Ce dernier devra se situer au centre de ce cercle ou tout au moins distant de plus de 35 mètres des limites séparatives.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A5 - SUPERFICE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

1- La façade sur rue et toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

2- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement de 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D.7, de 15 mètres de l'axe de la R.D.50A et de 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

3- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2- L'implantation de tous les bâtiments devra respecter une distance minimale de 30 mètres, mesurée depuis la limite des espaces boisés à conserver.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au moins de 6 mètres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions projetées à usage d'habitation liées à l'agriculture est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

1- Les constructions nouvelles principales ou annexes

Elles devront présenter un parti architectural s'assimilant à celui des constructions avoisinantes tant par leurs proportions, leurs ouvertures, leur orientation, la couleur de leur enduit ou parement, que par la nature et la couleur des matériaux de couverture, ou présenter par leur opposition une valorisation esthétique du paysage.

2- Toiture

a- Dans les secteurs en ordre discontinu, afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées.

En dehors de ce cas, la pente de toiture doit être comprise entre 25° et 35°.

b- Les toitures seront recouvertes de tuiles avec leur teinte naturelle dans les tons rouges. Néanmoins, dans le cas de remplacement, de surélévation, d'agrandissement ou de transformations, la couverture pourra être identique en ce qui concerne la teinte et le matériau, à la couverture principale existante. Tout matériau de couverture imitant la tuile rouge pourra être autorisé.

c- De même, dans le cas d'une implantation au sein d'un groupe d'habitations dont les couvertures ne seraient pas conformes aux prescriptions du présent règlement, les matériaux et la teinte de la couverture pourront être choisis en harmonie avec les couvertures immédiatement voisines.

d- Dans cette zone est formellement interdite toute couverture en tôle ondulée ou fibrociment et similaire. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas concernés par cette disposition.

e- Les matériaux transparents ou translucides peuvent être autorisés en couverture de vérandas.

3- Les clôtures

Les clôtures lorsqu'il en sera établi, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives, soit par des murs bahuts ne dépassant pas 0.40 mètre de hauteur, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, grilles ou grillages, la hauteur totale n'excédant pas 1.50 mètre.

La réduction de cette hauteur pourra être prescrite au niveau des intersections de voies.

Les clôtures existantes pourront être reconstruites à l'identique, quant à leur aspect et à leur hauteur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions qui seront déterminées par les études nécessaires à la construction.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Toute construction devra être accompagnée d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage.

Les places de stationnement extérieur pour véhicules légers seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage non joint, etc.).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone comprend une sous-zone Ns correspondant à une zone d'accueil limité des constructions et où des constructions d'habitation sont déjà existantes.

Les définitions utiles, notamment celle concernant les annexes bâties, se trouvent au titre VI « annexes du règlement ».

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Le territoire de Saulny est touché par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) qui est classé en zone N de la commune. Cette ZNIEFF délimite un secteur de pelouses calcaires à orchidées.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il s'agit des secteurs Ns délimités au document graphique.

La zone est concernée par des périmètres de protection de captages pour l'alimentation en eau potable.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel de mouvement de terrain.

L'installation de tous les équipements liés à l'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Pour les constructions existantes, la réfection sans extension, ni changement d'usage si celui-ci n'est pas autorisé dans la zone.

2- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

3- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

4- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.

5- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6- Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pas de prescription.

ARTICLES N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Lorsque la construction envisagée, quels que soient sa destination et son usage, ne peut être raccordée au réseau d'eau potable et que de ce fait le candidat constructeur sera amené à réaliser une alimentation en eau potable autonome à partir d'un point d'eau privé à créer, toute parcelle, quelle que soit sa localisation, devra pour être réputée constructible, présenter les caractéristiques suivantes :

- parcelle ou ensemble de parcelles présentant une façade minimale de 40 mètres linéaires sur voies d'accès et dans laquelle on peut inscrire un cercle de 70 mètres de diamètre de sorte que l'on évite que les terrains voisins soient grevés de fait d'une servitude de protection de point d'eau. Ce dernier devra se situer au centre de ce cercle ou tout au moins distant de plus de 35 mètres des limites séparatives.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE N5 - SUPERFICE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

1- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

2- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront se situer en limite séparative ou en recul.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les dispositifs installés en toiture (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), la pente sera obligatoirement la même que celle de la toiture principale. Si nécessaire, une pente en dehors de la fourchette édictée par le règlement sera autorisée.

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

Les constructions devront faire l'objet d'une attention particulière, compte-tenu de la qualité des paysages. Les constructions devront répondre au maximum aux exigences du développement durable, dans leur aspect et leur conception.

Afin de garantir une meilleure inertie thermique aux bâtiments, les toitures terrasses sur la totalité de la surface des constructions sont autorisées si elles sont végétalisées.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions qui seront déterminées par les études nécessaires à la construction.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE VI - ANNEXES DU REGLEMENT

Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

1. A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
2. A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
3. A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.230-1 du Code de l'Urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou de service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2 du Code de l'Urbanisme

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3 du Code de l'Urbanisme

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. "En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet, de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnées à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5 du Code de l'Urbanisme

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

Définition de la surface hors œuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre de cette construction après déduction :

a- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b- des surfaces de plancher hors œuvre nette des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c- des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d- dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits provenant de l'exploitation ;

e- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

f- D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette, où le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^e de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévue à l'article L123-4, le

règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

Définitions utiles

Les habitations légères de loisirs

Article R111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les résidences mobiles de loisirs

Article R111-33 du code de l'urbanisme

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les caravanes

Article R111-37 du code de l'urbanisme

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Les annexes aux constructions principales

Non contigu au bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci.