

Commune de Volmerange-lès-Boulay

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

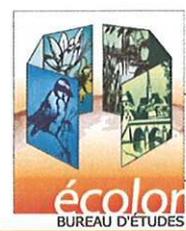
Dossier approuvé par DCM du 12 août 2011

Le Maire

G. UE CRIGNER



Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.
- ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.
- ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES.
- ARTICLE 4 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
- ARTICLE 5 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES
- ARTICLE 6 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

- | | | | |
|--------------|----------------------------------|-----|----|
| CHAPITRE I | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | U | 7 |
| CHAPITRE II | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | 1AU | 21 |
| CHAPITRE III | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | 2AU | 27 |

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- | | | | |
|-------------|----------------------------------|---|----|
| CHAPITRE I | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | A | 30 |
| CHAPITRE II | - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE | N | 35 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I

- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VOLMERANGE – LES-BOULAY et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 7 octobre 1988 et modifié le 16 mai 1998, le 20 juillet 1999 et le 5 avril 2002.

ARTICLE II

- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

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

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

Ua : le centre ancien de Volmerange-les-Boulay et **Uai**, le secteur soumis à des inondations

Ub : le secteur de bâti récent et **Ubi** le secteur soumis à des inondations

Uei : le secteur des équipements publics inondable

La **zone à urbaniser AU** constituée par les secteurs suivants :

1AU : la zone à urbaniser à court terme,

2AU : la zone à urbaniser à plus long terme

II - LES ZONES NATURELLES

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

la **zone agricole A** et les secteurs qui la constituent :

Aa : le secteur agricole où toute construction est interdite

Ai : le secteur agricole inondable

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

Nj : les secteurs de jardins à l'arrière des parcelles et

Nji, le secteur soumis à des inondations

NLi : les secteurs de loisirs soumis à des inondations,

Ni : le secteur inondable,

Nf : le secteur couvert par la forêt,

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

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE IV - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Après la destruction par un sinistre d'un bâtiment légalement édifié, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE V - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

. L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ARTICLE VI

- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBANISEE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone U est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable sont suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. En application des dispositions de l'article L.123-1.5. 7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural ainsi que

- pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal du 27 novembre 2009.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

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

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

DANS LA ZONE Uai

Toute construction ou extension nouvelle sous la cote NGF 206,10

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce 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, etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural repéré au plan de zonage par le symbole ★

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 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.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 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 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - 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.

La pose des antennes paraboliques devra s'intégrer au mieux sur les façades des constructions donnant sur l'espace public

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publiques des constructions principales doit se situer en limite dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

6.2 Aucune construction ne sera autorisée à moins de 5 mètres de la limite du domaine public dans les secteurs non construits en continu.

6.3 Les annexes devront obligatoirement se situer sur l'arrière du bâtiment.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En ordre continu, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres : l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à 3 mètres.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, un élément de liaison d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifié à l'alignement, suivant les règles fixées à l'article 6, les percements sont autorisés mais ne devront pas dépasser 3,50 mètres de large (porche...).

- Les abris de jardins seront implantés soit
 - . en limite séparative sans débord de toiture
 - . en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance par rapport aux limites séparatives comptée horizontalement de tout point doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté (H/2).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Pas de prescription.

ARTICLE 9 Emprise au sol

- Pour les abris de jardins, kiosques et abris à bois, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de SHOB.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

- En ordre continu, les constructions doivent s'aligner à l'égout ou au faitage des constructions contiguës, ou à l'une des deux constructions contiguës dans le cas de hauteur différentes
- En ordre discontinu, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au dessus du rez-de-chaussée (R+2+ combles aménageables)
- La hauteur des annexes et dépendances (y compris abris de jardins, kiosques, abris à bois,...) ne doit pas dépassée 3,50 mètres comptés du sol naturel avant tout remaniement à l'égout du toit.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 Aspect extérieur**11.1 Dispositions générales**

- 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 notamment en ce qui concerne :
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façades, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

11.2 Dispositions particulières**11.2.1 : façades et ouvertures**

Le traitement architectural de la façade des extensions et des annexes doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques, agglos ...) est interdit. Ces prescriptions sont également valables pour les annexes et les clôtures.
- Les ouvertures en façade seront obligatoirement plus hautes que larges, sauf dans le cas de réfection à l'identique. Cette règle ne s'applique par aux portes de garage et aux oeils-de-bœuf.

11.2.2 Toiture – volume

- Les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement avoir une toiture à 2 pans et un faitage parallèle à la rue, sauf pour les bâtiments existants où le faitage est perpendiculaire à la rue, et pour les constructions situées à l'angle de deux rues. L'angle de la pente du toit sera compris entre 25 et 35 °. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, annexes et vérandas.
- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf exception pour les panneaux solaires.
- Les toitures terrasses et toitures à un pan sont interdites, excepté pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments

sur cour. Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

11.2.3 Clôtures sur rue et emprise publique :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1 m 20. Dans le cas d'un muret, sa hauteur maximale sera de 0 m 60 surmonté ou non d'un grillage, palissade et doublées ou non d'une haie vive.

Les enduits des murets seront de même couleur que ceux de la construction principale.

Clôtures en limite de propriété :

La construction de murs, murets, grillage, éléments à clairvoie, haies végétales entre voisins est limitée à 2 mètres maximum.

ARTICLE 12 Stationnement

- Pas de prescription.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Pas de prescription.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dans le prolongement du centre ancien qui comprend essentiellement de l'habitat et des services.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

DANS LA ZONE Ubi

Toute construction ou extension nouvelle sous la cote NGF 205,70

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie, de restauration 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, etc.).
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, etc...).

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 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.
- Pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, la bande de roulement devra avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.

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

3.2 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 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le stockage des eaux pluviales.

4.3 Electricité - 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 5 Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions principales doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer, ou à toutes limites s'y substituant, au moins égale à 5 mètres. Un autre alignement pourra toutefois être retenu si ce retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et aux dépendances situées à l'arrière de la façade principale.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2 Les abris de jardins seront implantés soit

- . en limite séparative sans débord de toiture
- . en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance par rapport aux limites séparatives comptée horizontalement de tout point doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ($H/2$).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 Emprise au sol

- Pour les abris de jardins, kiosques et abris à bois, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de SHOB.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser trois niveaux au dessus du rez-de-chaussée (R+2+combles aménageables), à concurrence de 9 mètres comptés du sol naturel avant tout remaniement à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, à bois, etc..) ne doit pas dépasser 3,50 mètres comptés du sol naturel à l'égout de toit.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- 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 notamment en ce qui concerne :
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façades, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

11.3 Dispositions particulières

11.3.1 : façades et ouvertures

- Le traitement architectural de la façade des extensions et des annexes doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques, agglos ...) est interdit. Ces prescriptions sont également valables pour les annexes et les clôtures.

11.3.2 Toiture – volume

- Les matériaux de toitures des constructions à usage d'habitation autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf exception pour les panneaux solaires.
- L'angle de la pente du toit ne devra pas excéder 35°.

11.3.3 Clôtures sur rue et emprise publique :

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1 m 20 pourront être constituées d'un muret de 0 m 60 surmonté ou non d'un grillage, palissade et doublées ou non d'une haie vive.

Les enduits des murets seront de même couleur que ceux de la construction principale.

Clôtures en limite de propriété :

La construction de murs, murets, grillage, éléments à clairvoie, haies végétales entre voisins est limitée à 2 mètres maximum.

ARTICLE 12 Stationnement

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

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de SHON ;

2 emplacements par logement de plus de 60 m² de SHON.

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 2 à 4 logements et 2 places supplémentaires à partir de 6 logements.

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales.

1 emplacement pour 50 m² de plancher de SHON.

Etablissements artisanaux

1 emplacement pour 100 m² de plancher de SHON.

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

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Pas de prescription.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uei

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement des équipements publics (écoles et salle polyvalente) et qui se situe dans une zone inondable.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'habitation et à leurs dépendances, excepté les cas visés à l'article 2
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

Toute construction ou extension nouvelle sous la cote NGF 205,20

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Les constructions destinées :

. à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de la zone (logement du gardien, par exemple).

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 3 Accès et voirie**- ACCES**

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

. Les accès des riverains sur les R.D. sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- VOIRIE

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

. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux**- EAU POTABLE**

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

- ASSAINISSEMENT**. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

. Eaux pluviales

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les façades principales des constructions devront être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie considérée.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 Emprise au sol

Pas de prescription

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

Pas de prescription.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

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

ARTICLE 12 Stationnement

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit être suffisant et nécessaire à un équipement public

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Pas de prescription

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription

CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable sont suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

II – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. En application des dispositions de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal du 27 novembre 2009.

CARACTERE DE LA ZONE IAU

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

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1, à condition :
 - qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, à vocation dominante d'habitation, excepté pour **la zone IAUa où les constructions au coup par coup sont autorisées,**
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc.),
 - la qualité du paysage environnant,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce 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, etc.).
- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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 bandes de roulement des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
- Toute voie nouvelle doit intégrer :
 - du stationnement le long de la bande de roulement.
 - des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 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 pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux

modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - 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 5 Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant, au moins égale à 5 mètres. Pour les voies piétonnes et les pistes cyclables, cette distance minimum est ramenée à 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les abris de jardins seront implantés soit
 - . en limite séparative sans débord de toiture
 - . en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance par rapport aux limites séparatives comptée horizontalement de tout point doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté (H/2).
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 Emprise au sol

Pour les abris de jardins, kiosques et abris à bois, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de SHOB.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres comptés du sol naturel avant tout remaniement à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, à bois, etc.) ne doit pas dépasser 3,50 mètres comptés en tout point de la construction.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 Aspect extérieur**11.1 Dispositions générales**

- 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 notamment en ce qui concerne
 - les matériaux, l'aspect et la couleur.
 - les éléments de façades, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

11.2 Dispositions particulières**11.2.1 Façades et percements – fermetures :**

- Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques, agglos ...) est interdit. Ces prescriptions sont également valables pour les abris de jardins, les annexes et les clôtures.

11.2.2 Annexes et installations de jardins

- Les annexes et installations de jardins doivent proposer un volume et un traitement sobres afin de s'intégrer discrètement dans les jardins.

11.2.3 Clôtures :

- Clôtures sur rue et emprise publique :

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1 m 20 pourront être constituées d'un muret de 0 m 60 surmonté ou non d'un grillage, palissade et doublées ou non d'une haie vive.

Les enduits des murets seront de même couleur que ceux de la construction principale.

- Clôtures en limite de propriété :

La construction de murs, murets, grillage, éléments à clairvoie, haies végétales entre voisins est limitée à 2 mètres maximum.

ARTICLE 12 Stationnement

- 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 :

– 3 places de stationnement par logement

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les lotissements d'habitation devront comporter :

- 5 % de la surface de l'opération (hors voirie) en espaces verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément. Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Pas de prescription.

CHAPITRE III- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable sont suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

CARACTERE DE 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 pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

ARTICLE 3 Accès et voirie Pas de prescription

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux Pas de prescription

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains Pas de prescription.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant, au moins égale à 5 mètres. Pour les voies piétonnes et les pistes cyclables, cette distance minimum est ramenée à 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière
Pas de prescription**ARTICLE 9 Emprise au sol**
Pas de prescription**ARTICLE 10 Hauteur des constructions**
Pas de prescription**ARTICLE 11 Aspect extérieur**
Dispositions générales

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 notamment en ce qui concerne

- les matériaux, l'aspect et la couleur.
- les éléments de façades, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE 12 Stationnement
Pas de prescription**ARTICLE 13 Espaces libres et plantations**
Pas de prescription**ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)**
Pas de prescription.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLEES ET NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone A comprend plusieurs secteurs :

Aa : zone agricole ou toute construction est interdite

Ai : zone agricole inondable

ARTICLE 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.

DANS LE SECTEUR Aa :

Toute construction est interdite.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, 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. 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.
- 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.
- Les éoliennes ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 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.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 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 pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

-3.3 PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L. 123.1.6. et R. 123.18.2. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le stockage des eaux pluviales.

4.3 Electricité - 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.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.2 Dispositions particulières concernant les éoliennes

- La distance comprise entre la base du mât des éoliennes et la limite de l'emprise des routes départementales devra être au moins égale à la hauteur de l'éolienne, cette hauteur étant définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion de l'encombrement des pâles.

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf .

- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.2 Dispositions particulières concernant les éoliennes

- La distance comptée entre la base du mât des éoliennes et la limite séparative du terrain qui en est le plus rapproché doit être de cinq mètres minimum.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 Emprise au sol

- Pas de prescription.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder *9 mètres à la faitière*, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

. Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- 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 notamment en ce qui concerne
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façades, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

ARTICLE 12 Stationnement

- 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 :

- 2 places de stationnement par logement

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

13.2. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

13.3. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé (accès, par exemple).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipé 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Nj** : les secteurs de jardins à l'arrière des parcelles et **Nji**
- NLi** : les secteurs de loisirs inondables,
- Ni** : le secteur inondable,
- Nf** : le secteur couvert par la forêt,

Il est recommandé de respecter une distance de 30 mètres entre les boisements (limite zone Nf) et les zones d'urbanisation.

ARTICLE 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.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans changement d'usage.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt
- Les éoliennes.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.2 Dans les secteurs NLi :

- Les aires de stationnement ouvertes au public

2.3 Dans les secteurs Nj :

- Sont en outre admis les abris de jardin, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N9 et N10

DANS LE SECTEUR Nf :

1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
2. LES ABRIS DE CHASSE, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N9 et N10.
3. LES INSTALLATIONS CLASSEES liées à l'exploitation de la forêt.
4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :
 - . les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 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.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 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 pistes cyclables, les sentiers touristiques et les voies express.

-3.3 PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS à voir

En application des articles L. 123.1.6. et R. 123.18.2. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - 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.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
 - à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et
 - à moins de 6 m minimum des berges des cours d'eau.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.2 Dispositions particulières concernant les éoliennes

- La distance comprise entre la base du mât des éoliennes et la limite de l'emprise des routes départementales devra être au moins égale à la hauteur de l'éolienne, cette hauteur étant définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion de l'encombrement des pâles

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

- 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 inférieur à 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.2. Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant la zone Nf.

DANS LES SECTEURS Nj :

7.3 Les abris de jardins seront implantés soit

- . en limite séparative sans débord de toiture
- . en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance par rapport aux limites séparatives comptée horizontalement de tout point doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté (H/2).

7.4 Dispositions particulières concernant les éoliennes

- La distance comptée entre la base du mât des éoliennes et la limite séparative du terrain qui en est le plus rapproché doit être de cinq mètres minimum.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière Pas de prescription

ARTICLE 9 Emprise au sol

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de SHOB.

DANS LES SECTEURS Nj :

. Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de SHOB.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Les extensions et transformations de bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que les installations, les infrastructures, les équipements et les constructions qui leurs sont liés, les mâts de mesure des vents et les aires de stationnement ne sont pas concernées par cet article.

DANS LES SECTEURS Nf :

10.2. Pour les abris de chasse visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

DANS LES SECTEURS Nj :

10.3. Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

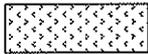
11.1 Dispositions générales

- 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 notamment en ce qui concerne
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façades, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

ARTICLE 12 Stationnement

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Pas de prescription.

