



Agence d'Architecture et d'Urbanisme LEROY
17 Chemin des Paquis de Valaille 54160 FROLOIS
tél : 03 83 96 27 92

05

COMMUNE DE **TINCRY**

ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

P.L.U.

Règlement

ENQUETE PUBLIQUE

19 NOV. Au 19 DEC.2009

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures.
- Article 5. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales.
- Article 6. Reconstructions et transformations de bâtiments existants.
- Article 7. Construction le long des ruisseaux et fossés.
- Article 8. Construction aux abords d'une ligne électrique.
- Article 9. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 10. Sites Archéologiques

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

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	Ua
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	Ub
CHAPITRE III	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	1AU (1AUa et 1AUb)
CHAPITRE IV	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	1AUc
CHAPITRE V	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	2AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	A
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	N (Nj, Ncot, Nlag, Npe, Nh, Nf)

I - DISPOSITIONS GENERALES



République Française
Département de la Moselle

Commune de TINCRY
1 Rue du Grand Sauveur
57590 TINCRY

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 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TINCRY.

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

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

II- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

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**", à urbaniser "**zones AU**", naturelles "**zones N**" et agricoles "**zones A**".

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 Ua
- la zone Ub
- la zone 1AU et ses sous-secteurs 1AUa (constructions au coup par coup) et 1AUb (opération d'aménagement comprenant une cohérence territoriale, constructions réalisées par tranche de 7 constructions)
- la zone 1AU c
- la zone 2AU

1- LES ZONES URBAINES "zones U"

Peuvent être classées 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 de la zone Urbaine correspondant au tissu urbain , ancien de TINCRY, caractérisé par un habitat dense. Elle comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

☞ **La zone Ub**

Il s'agit de la zone Urbaine correspondant au tissu urbain , d'extensions récentes de TINCRY, caractérisé par un habitat plus aéré. Elle comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

2- LES ZONES A 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable 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 future non équipée ou partiellement équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

- **secteur 1 AU a**

secteur où les constructions sont autorisées au coup par coup

- **secteur 1 AU b**

secteur où les constructions font partie d'une opération d'aménagement comprenant une cohérence territoriale, constructions réalisées par tranche de 7 constructions

☞ **La zone 1 AU c**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités collectives qui correspond aux pôles de services du village et/ou aux activités de sports, de loisirs et culturelles.

☞ **La zone 2 AU**

Il s'agit de zones non équipées, destinées à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Ces zones ne pourront être mises en oeuvre qu'après modification, révision simplifiée ou révision du PLU.

II - LES ZONES NATURELLES

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

- la zone A
- la zone N et aux secteurs **Nj, Ncot, Nlag, Npe, Nh, Nf**,

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.

1 - LA ZONE AGRICOLE "zone A"

La zone 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 zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

2 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "zone 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. 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 pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la suvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en secteurs : **Nj** (jardins), **Ncot** (coteaux), **Nlag** (protection lagune), **Npe** (protection eau potable), **Nh** (habitat), **Nf** (forets),

III- LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan comporte des emplacements réservés (représenté au plan par des hachures quadrillés fines) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que les espaces boisés classés.

La destination, la superficie et le bénéficiaire (Etat, Département, commune,...) de chaque emplacement réservé sont indiqués sur une liste annexée au règlement.

Ces emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue sur cette liste.

Le propriétaire d'un terrain classé en "emplacement réservé" peut dès que le PLU est rendu public exiger du bénéficiaire, indiqué sur la liste, qu'il procède à l'acquisition de son terrain dans un délai maximum de 2 ans, à compter du jour de sa demande (Article L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

IV- LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains ainsi classés, (représentés au plan par des cercles inscrits dans un quadrillé), sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui y interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable : nécessité de consulter la Direction Départementale de l'Agriculture.

ARTICLE 4 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.

a) La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, des bâtiments sinistrés légalement édifiés, n'est pas assujettie aux dispositions du présent règlement sauf en ce qui concerne l'alignement et les marges de recul.

b) La reconstruction de bâtiments démolis volontairement, les agrandissements, les surélévations ou toute autre modification extérieure, les reprises de gros-œuvre, les transformations avec changement de destination ou non, sont assujetties à toutes les dispositions du présent règlement.

c) Cependant, les modifications dans le volume existant, même avec démolitions partielles, tendant à améliorer le confort des locaux d'habitations, tels que :

- la réduction des nuisances
- le bon fonctionnement des activités industrielles, commerciales ou agricoles

ne sont pas assujetties aux dispositions du présent règlement, sauf en ce qui concerne les dispositions de l'article 11 et des recommandations architecturales et ce, quelle que soit la zone considérée.

ARTICLE 5 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 sauf pour les cas visés à l'article 2.
- L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 6 **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 (accolées à l'habitation), leurs annexes (non accolées à l'habitation)
- 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 LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'habitation.
- d'activité.

4. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises a déclaration
- soumises a autorisation

5. 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.

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages)
- 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.

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

ARTICLE 7- SITES ARCHEOLOGIQUES

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout

contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal ».

ARTICLE 8- CONSTRUCTION LE LONG DES RUISSEAUX ET FOSSES

Le long des cours d'eau, ruisseaux, fossés, quelle que soit leur situation administrative ou juridique, il est institué une marge de recul de 6m pour tout bâtiment ou clôture en dur à construire.

Il ne s'agit pas d'une servitude de passage permanente et publique mais d'interdire toute construction à moins de 6m du talus supérieur des ruisseaux ou fossés afin de ne pas créer d'obstacles nouveaux qui pourraient gêner le passage des engins mécaniques employés pour le curage.

ARTICLE 9- CONSTRUCTION AUX ABORDS D'UNE LIGNE ELECTRIQUE OU D'UN GAZODUC

Avant d'entreprendre des travaux aux abords d'une ligne électrique et en raison des dangers que cela représente, une déclaration doit en être faite en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

En ce qui concerne les travaux de construction aux abords d'une ligne électrique, il s'agit en fait du rappel de la réglementation en vigueur.

Il en est de même pour les travaux qui doivent être entrepris à proximité d'un gazoduc qui devront être précédés d'une déclaration d'intention adressée 10 jours francs avant l'ouverture du chantier.

ARTICLE 10- SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER



République Française
Département de la Moselle

Commune de TINCRY
1 Rue du Grand Sauveur
57590 TINCRY

CHAPITRE I**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBAINE****ZONE Ua****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone Urbaine correspondant au tissu urbain , ancien de TINCRY, caractérisé par un habitat dense. Elle comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

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

SONT SOUMIS A AUTORISATION ou A DECLARATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R421-27du Code de l'Urbanisme.

Dans cette zone, le long des rues, secteurs de rue ou places repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$, le permis de démolir est nécessaire pour protéger ou mettre en valeur les quartiers, rues ou places, monuments, façades sur rue, sites pour des motifs d'ordre esthétiques, historique ou écologique.

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.
- à l'industrie
- à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'activités.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- soumises à AUTORISATION sauf pour les cas visés à l'article 2.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- les caravanes isolées
- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes (le stationnement de caravanes sur un même terrain)

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ,susceptibles de contenir au moins dix unités.

- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- les carrières ou décharges : ouverture ou extension
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- les constructions, installations et aménagements autres que les éoliennes dont la hauteur est > à 12m et dont la SHOB est < à 2m²
- les terrains pour pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS QUE :

- **les constructions destinées** :
 - à l'exploitation agricole
 - les bâtiments agricoles à usage familial
 - l'agrandissement, la transformation de bâtiments existants ou la réalisation d'annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U en respectant la réglementation en vigueur
 - à la fonction d'entrepôt suivante :
 - d'annexes (non accolées à l'habitation) , dépendances (accolées à l'habitation), nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
 - entrepôts commerciaux limités à 300m²
 - aux équipements collectifs (aires de jeux et de jeux, aires de stationnement...)
- **aux installations classées liées aux bâtiments existants** :
 - soumises à DECLARATION à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerces nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural.
 - Soumises à AUTORISATION pour les agrandissements et extensions liées aux bâtiments existants dans le cadre de la mise aux normes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 ACCES 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 ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

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

La succession de garages accolés le long du domaine public sont limités à deux garages

▪ **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 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 (véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

▪ **PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application des articles L.123.1.6. 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 Ua 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

▪ **EAU POTABLE**

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

Le réseau public d'eau potable doit exister en fonction des disponibilités géographiques au droit de la parcelle et présenter une capacité suffisante pour desservir la construction prévue.

▪ **ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées**

La commune ayant un zonage d'assainissement approuvé, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

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

Le pétitionnaire devra indiquer dans sa demande de permis, l'emplacement exact de la bouche d'égoût où s'effectuera son branchement et la côte de radier de celle-ci.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

• **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public (en souterrain ou aérien selon les prescriptions du service d'assainissement communal).

En cas de réseau d'eaux pluviales insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés

à l'opération et au terrain (correctement proportionnés) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

▪ **ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut être agrafés en façade sous les toitures

Les paraboles ne devront pas être placées en façade sur rue.

ARTICLE Ua 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole: $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

6.1.1. La façade principale des constructions

- 6.1.1.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles ou de mur faisant office de façade sera raccordé à celui des maisons voisines.
- 6.1.1.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale ou le mur faisant office de façade sera implantée :
 - à l'existant,
 - au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
 - au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.1.2. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

6.1.3. Lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées à l'article 10.

Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière

6.2. Dans les alignements de façade en ordre discontinu non repérés au plan par ce symbole: $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

Les constructions doivent être édifiées en recul ou en limite

- De l'alignement des voies automobiles

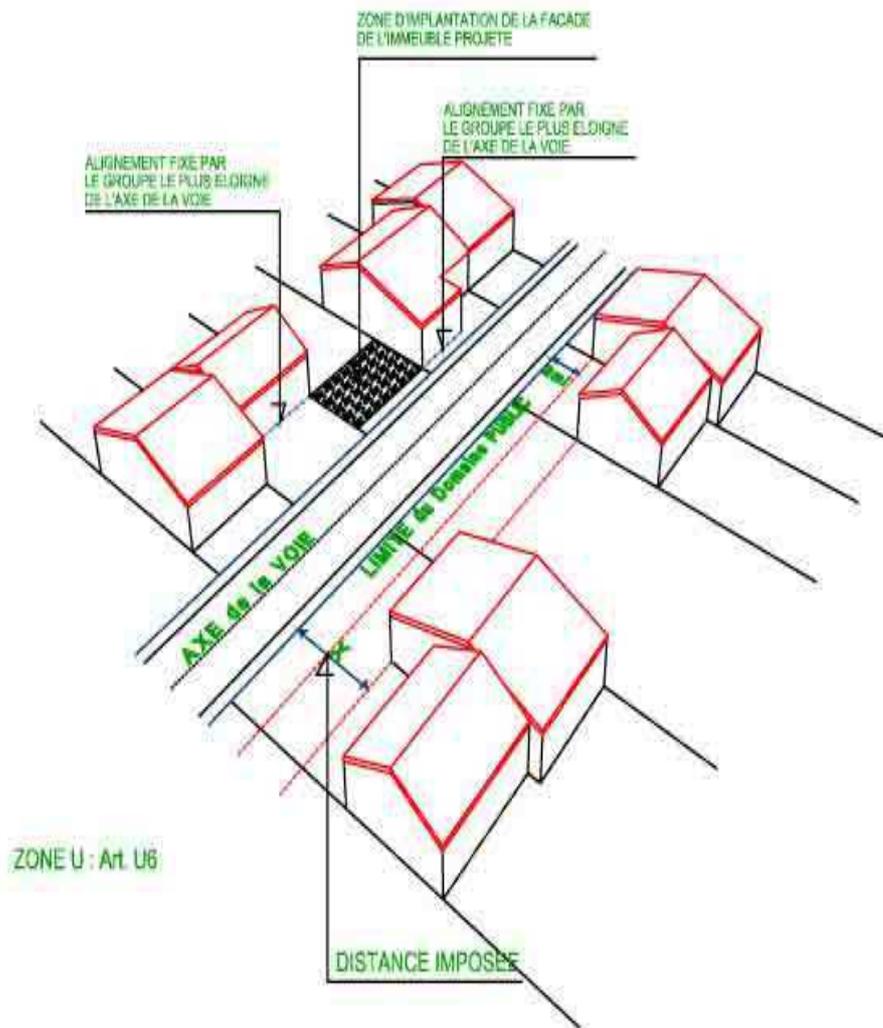
- Du recul d'alignement indiqué au plan

6.3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.4. 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.

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



ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole: $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

7.1.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.1.2. La règle indiquée en 7.1.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.1.3. Lorsqu'une construction ou un mur faisant office de façade est édifié(e) en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites.

Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (non accolés à l'habitation) peuvent être implantés en limite séparative.

7.1.4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

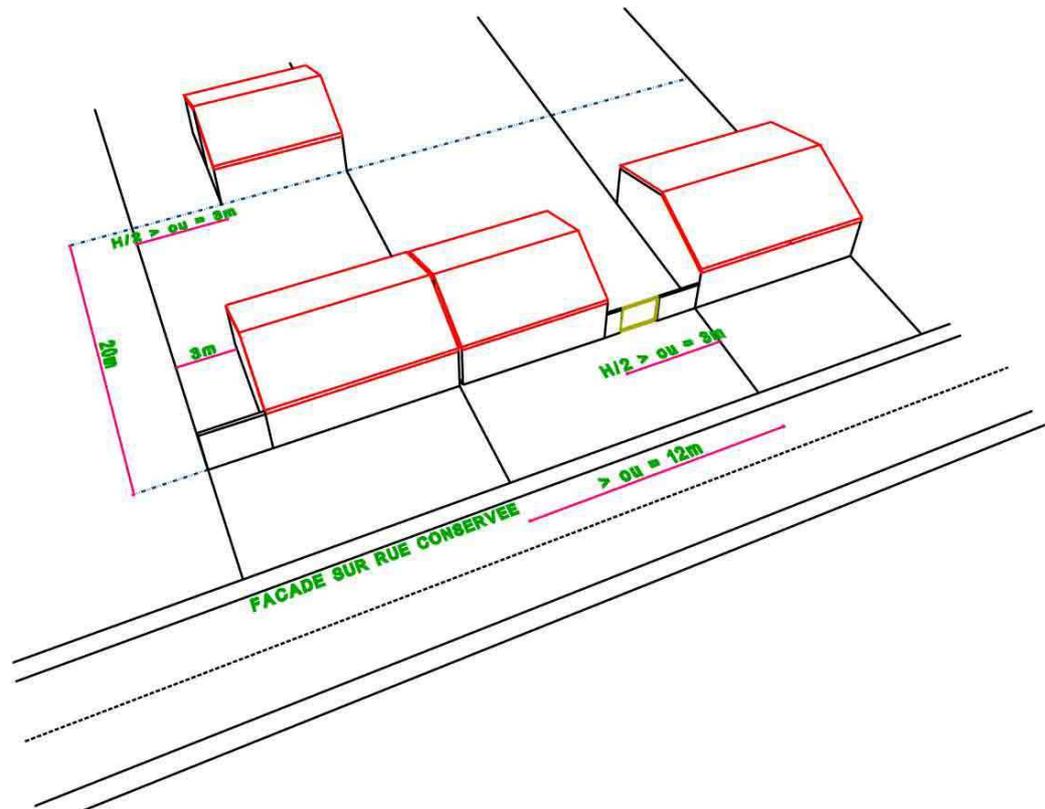
7.2. Dans les alignements de façade en ordre discontinu non repérés au plan par ce symbole: $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

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

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 édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.



ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre deux constructions

- ne soit pas inférieure à 6m, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures,
- et sans être inférieure ou égal à 3m dans le cas où il n'y aurait pas d'ouvertures.

Pas de prescription pour les annexes (non accolées à l'habitation) et dépendances (accolées à l'habitation)

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les :

- annexes (non accolées à l'habitation) limités à 12m².
- dépendances (accolées à l'habitation) limités à 20m²

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. Face à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

sauf dans les secteurs discontinus non repérés au plan par le symbole

△△△△△△ :

$H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$

10.2. Hauteur maximale

10.2.1. Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : △△△△△△

- On s'alignera à la hauteur des égouts de toiture voisins.
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts de toiture voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - a) à l'existant.
 - b) à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
 - c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
Sans que la hauteur 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.
 - d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **8 mètres à l'égout de toiture**.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2.2. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole : △△△△△△

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder **12 mètres à la faîtière** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

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

10.2.3. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6 ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

La hauteur en limite séparative de toute construction : dépendances (accolées à l'habitation) et annexes (non accolées à l'habitation) sera limité à 3 m , toutes superstructures comprises.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs....

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Dans les alignements de façade ou murs faisant office de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

- 11.1.1.1. Les façades ou murs faisant office de façade seront conçus et composés de murs percés de baies plus hautes que larges.
- 11.1.1.2. Cette règle 11.1.1 ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.
- 11.1.1.3. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.
- 11.1.1.4. Les arcs en pleins cintres ou anses de panier, ou arcs surbaissés sont à conserver dans les constructions existantes.
Le nu du mur de remplissage doit être décalé par rapport au niveau des pierres de la grange.

11.1.2. Dans les alignements de façade ou murs faisant office de façade en ordre discontinu le long des rues non indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

- 11.1.2.1. Les façades ou murs faisant office de façade seront conçus et composés de murs percés de baies plus hautes que larges.
- 11.1.2.2. Cette règle 11.1.1 ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.
- 11.1.2.3. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade.

11.1.3. Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias.
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- tôles non peintes et brillantes

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

- 11.2.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage suivra l'axe de la voie.
- 11.2.2. La toiture sera à deux pans.
- 11.2.3. Les toitures des constructions en angles de rues et les toitures en extrémités de bande pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.

11.2.2 Dans les alignements de façade en ordre discontinu le long des rues non repérés au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

- Pour les bâtiments sur rue, leur faitage suivra l'axe de la voie.

Dans les alignements de façade en ordre continu et discontinu :

11.2.3. La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %..

Touffois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

11.2.4. Sont interdits

- Les saillies en toitures, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes,
- Les éléments de couvertures ou de bardages brillants ou de coloration vive.

11.2.5. Sont autorisés

- 11.2.5.1. les contraires de saillies en toiture seront autorisées à condition que l'égoût de toiture soit continu.
- 11.2.5.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle à dominante rouge/élément de toiture bardage rouge.
Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ou lors de l'installation de panneaux solaires.
- 11.2.5.3. La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
La toiture-terrasse ne pourra excéder 20% de la surface de toiture totale pour une construction neuve ou réhabilitée.
Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.
- 11.2.5.4. Les panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture ; ainsi que les climatiseurs, aérothermes...

11.3. Enduit et coloration de façade

Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

Se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie : respect de la plaquette du Saulnois

11.4. Huisseries.

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

11.5. Abords

- Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :
 - En limite du domaine public : partie maçonnée comprise entre 50cm et 75cm + partie grillagée de 1.50ml accompagnée ou non de végétaux
 - En limites séparatives : 2m
- Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).

11.6. Autres

- 11.6.1. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet défini à l'article 6.
- 11.6.2. Les parties du domaine public correspondant aux 80cm d'ouvrants de volets peuvent être traitées en pavés ou engazonnés, voire plantés/fleuris

Le constructeur devra faire apparaître sur les plans de sa demande de permis de construire, l'esquisse des constructions existantes sur les terrains voisins immédiats.

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Aucune prescription n'est imposée concernant le stationnement lorsque la construction existante :

- à usage d'habitation ne comporte qu'un seul logement
- à usage de bureaux de moins de 100 m² de SHON.
- à usage de commerces de moins de 100 m² de SHON.

12.2. Autre cas

Dans les autres, cas, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées, des

voies publiques, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

- constructions à usage d'habitation existante (réhabilitation)
1 logement = 1 emplacement
2 logements = 3 emplacements
3 logements = 5 emplacements...
selon la formule $(n) \text{ logements} = (n+2) \text{ emplacements}$
- constructions à usage d'habitation nouvelle ou ayant entraîné une démolition de l'habitation existante
2 emplacements par logement hors garages
- constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics et privés, professions libérales,
3 emplacements pour plus de 75m² de SHON
et par tranche de 75m²

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La localisation des emplacements de stationnement des véhicules doivent figurer au Permis de Construire

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit.
- Devront être conservés les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L123.7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE II**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBAINE****Zone Ub****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au tissu urbain , d'extensions récentes de TINCRY, caractérisé par un habitat plus aéré. Elle comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à la fonction d'entrepôt sauf pour les cas visés à l'article 2.
- à l'industrie
- à l'exploitation agricole sauf pour les cas visés à l'article 2.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'activités.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- Soumises à AUTORISATION : sauf pour les cas visés à l'article 2.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- les caravanes isolées
- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes (le stationnement de caravanes sur un même terrain)

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 (véhicules neufs ou usagés) , susceptibles de contenir plus de 10 unités
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- les carrières ou décharges : ouverture ou extension
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- les constructions, installations et aménagements autres que les éoliennes dont la hauteur est > à 12m et dont la SHOB est < à 2m²
- les terrains pour pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS QUE :

- **les constructions destinées :**
 - à l'exploitation agricole
 - les bâtiments agricoles à usage familial
 - l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U en respectant la réglementation en vigueur
 - à la fonction d'entrepôt suivante :
 - d'annexes (non accolées à l'habitation) , dépendances (accolées à l'habitation), nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
 - entrepôts commerciaux limités à 300m²
 - aux équipements collectifs (aires de jeux et de jeux, aires de stationnement...)
- **aux installations classées liées aux bâtiments existants :**
 - soumises à DECLARATION à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerces nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural.
 - Soumises à AUTORISATION pour les agrandissements et extensions liées aux bâtiments existants dans le cadre d'une mise aux normes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCES 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 ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

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

La succession de garages accolés le long du domaine public sont limités à deux garages

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 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 (véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

▪ PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. 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 Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ EAU POTABLE

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

▪ ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

La commune ayant un zonage d'assainissement approuvé, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

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

Le pétitionnaire devra indiquer dans sa demande de permis, l'emplacement exact de la bouche d'égoût où s'effectuera son branchement et la côte de radier de celle-ci.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

• Eaux pluviales

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

▪ ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut être agrafés en façade sous les toitures

ARTICLE Ub 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

- 6.1.** Les constructions devront être édifiées en recul minimum de 6m
- Du recul d'alignement indiqué au plan
 - De l'alignement des voies automobiles
 - La construction ne doit pas être implantée à moins de 6m mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à modifier ou à créer
- 6.2.** Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Par rapport à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé
 $H = L$
- 6.3.** 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.
- 6.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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.** La construction des annexes (non accolées à l'habitation) et dépendances (accolées à l'habitation) contigües à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont interdites
- 7.4.** Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la ou les limites séparatives qui ne jout(ent) pas la construction sans être inférieure à 3m.
 $L = H/2 > \text{ou} = 3m$
- 7.5.** 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.
- 7.6.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre deux constructions

- ne soit pas inférieure à 6m, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures,

Zone Ub

- et sans être inférieur ou égal à 3m dans le cas où il n'y aurait pas d'ouvertures.

Pas de prescription pour les annexes (non accolées à l'habitation) et dépendances (accolées à l'habitation) .

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription,

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. Face à l'alignement d'une voie automobile

$$H = L$$

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives

$$L = H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$$

10.2. Hauteur maximale

10.2.1. Pour les rues et secteurs de rue

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder **9 mètres à la faîtière** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

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

10.2.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6 ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs....

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Dans les alignements de façade ou murs faisant office de façade

- 11.1.1.1. Les façades ou murs faisant office de façade seront conçus et composés de murs percés de baies plus hautes que larges.
- 11.1.1.2. Cette règle 11.1.2.1 ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de

greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes.

- 11.1.1.3. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade.

11.1.2. Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias.
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- tôles non peintes et brillantes

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Dans les alignements de façade

- Pour les bâtiments sur rue, leur faitage suivra l'axe de la voie.

11.2.2. Sont interdits

- Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes.
- Les éléments de couvertures ou de bardages brillants ou de coloration vive.

11.2.3. Sont autorisés

- 11.2.3.1. Les contraires de saillies en toiture seront autorisées à condition que l'égout de toiture soit continu.
- 11.2.3.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle à dominante rouge/élément de toiture bardage rouge.
Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ou lors de l'installation de panneaux solaires.
- 11.2.3.3. La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
La toiture-terrasse ne pourra excéder 20% de la surface totale de toiture pour une construction neuve ou réhabilitée.
Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.
- 11.2.3.4. Les panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture ; ainsi que les climatiseurs, aérothermes...

11.3. Enduit et coloration de façade

L

Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

Se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie : respect de la palette du saulnois

Zone Ub

11.4. Huisseries.

Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

11.5. Abords

- Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :
 - En limite du domaine public : partie maçonnée comprise entre 50cm et 75cm + partie grillagée de 1.50ml accompagnée ou non de végétaux
 - En limites séparatives : 2m
- Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).

11.6. Autres

- 11.6.1. les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.6.2. Les postes électriques, les dépendances, les abris doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- 11.6.3. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet défini à l'article 6.

Le constructeur devra faire apparaître sur les plans de sa demande de permis de construire, l'esquisse des constructions existantes sur les terrains voisins immédiats.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées, des voies publiques, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate situés à moins de 200 mètres.

- constructions à usage d'habitation existante (réhabilitation)
 - 1 logement = 1 emplacement
 - 2 logements = 3 emplacements
 - 3 logements = 5 emplacements...
 - selon la formule (n) logements = (n+2) emplacements
- constructions à usage d'habitation nouvelle ou ayant entraîné une démolition de l'habitation existante
 - 2 emplacements par logement hors garages
- constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics et privés, professions libérales,
 - 3 emplacements pour plus de 75m² de SHON
 - et par tranche de 75m²

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La localisation des emplacements de stationnement des véhicules doivent figurer au
Permis de Construire

**ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Pas de prescription

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0.5

Les possibilités maximales d'occupation du sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S., ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE III- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER**Zone 1 AU****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone future non équipée ou partiellement équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**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).

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- à la fonction d'entrepôt
- à l'industrie
- à l'exploitation agricole

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- d'activités.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- SOUMISES A AUTORISATION
- SOUMISES A DECLARATION

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- les caravanes isolées
- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes (le stationnement de caravanes sur un même terrain)

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 (véhicules neufs ou usagés) ,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.

Zone 1AU

- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharges : ouverture ou extension
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- les constructions, installations et aménagements autres que les éoliennes dont la hauteur est > à 12m et dont la SHOB est < à 2m²
- les terrains pour pratique des sports et loisirs motorisés

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone :

- construite au coup par coup (1AUa)
- ou faisant partie d'une opération d'aménagement comprenant une cohérence territoriale, constructions réalisées par tranche de 7 constructions (1AUb).
 - 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.
 - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 1. le réseau d'eau
 2. le réseau de collecte d'eaux usées,
 3. le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 4. le réseau d'électricité,
 5. le réseau d'éclairage public,
 6. la voirie.
 7. la protection incendie

Les travaux seront à charge du propriétaire du terrain et selon un cahier des charges respectant le règlement en vigueur, annexés à ce présent règlement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 ACCES 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 ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

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

La succession de garages accolés le long du domaine public sont limités à deux garages

Zone 1AU

▪ 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.

Dès lors une nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être desservie par une simple servitude.

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 (véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au minimum (à l'exception du chemin des clos) :

- Plate-forme des voies nouvelles 8.00m (hors mise en place de mobilier urbain)
- 5.20 m d'emprise pour la bande de roulement bidirectionnelle

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1.80 mètre d'emprise de largeur utile de cheminement.

Les accès des riverains sur ces voies nouvelles sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

▪ PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. 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 1AU 4 DESSERTE 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. (incendie, réseau collectif d'assainissement, voirie, éclairage public, EDF-GDF, Télécoms)

▪ 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

La commune ayant un zonage d'assainissement approuvé, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

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

Le pétitionnaire devra indiquer dans sa demande de permis, l'emplacement exact de la bouche d'égoût où s'effectuera son branchement et la côte de radier de celle-ci.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de 7 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

- **Eaux pluviales**

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

- **ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis

Les paraboles ne devront pas être en façade sur rue,

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul:

6.1.1. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.1.2. La construction ne doit pas être implantée à moins de 6m mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à modifier ou à créer

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.3. 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.

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

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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.
La construction en limite séparative est interdite hormis les abris de jardins

Zone 1AU

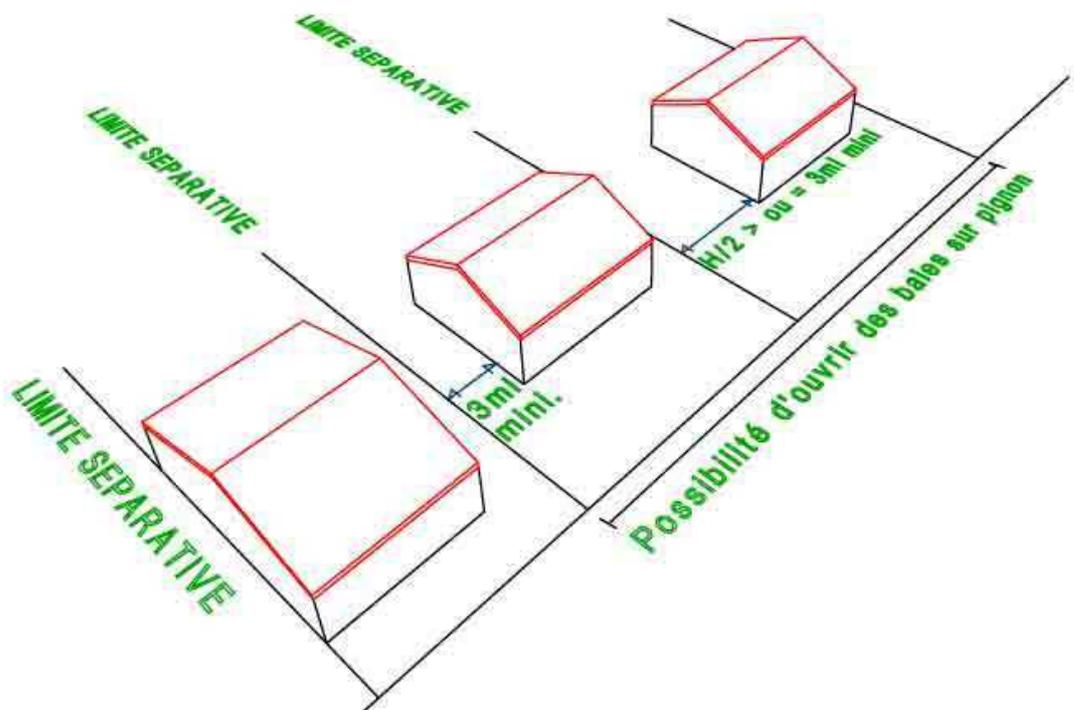
7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la ou les limites séparatives qui ne jouxt(ent) pas la construction.

$$H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$$

7.4. 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.

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



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

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription. sauf annexes (non jointifs au bâtiment principal) limités à 15m² par un abri par surface foncière.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. Face à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives

$H/2 > \text{ou} = 3\text{m}$

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **9 mètres à la faîtière et 7 mètres à l'égoût de toiture** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...).

Cette hauteur est sera calculée en tout point par rapport au terrain naturel défini par rapport à l'égoût de toiture.

Les remises et abris de jardins isolés autorisés ne pourront excéder 3 mètres au faitage

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

- 10.3.** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).
 - Les panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture ainsi que les climatiseurs et aérothermes
 - Pour les colorations de façades, se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie: respect de la palette du saulnois.
1. 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 :**
couverture en tuiles terre cuite à dominante rouge/élément de toiture bardage rouge
Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ou lors de l'installation de panneaux solaires.
 - pente de toiture 50% (26.5°) avec une tolérance de + ou – 10%Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou remener le faitage dans l'alignement général.
 - pour les bâtiments sur rue, le faitage est placé dans l'orientation de la rue
2. En limite du domaine public, les clotures auront une hauteur globale de 1.50ml avec possibilité d'ériger un muret d'une hauteur de 50 à 75cm + une grille-portail d'une hauteur maximale de 1.50ml
En limite séparative : les clôtures devront être végétalisées à une hauteur de 1.50ml.

Zone 1AU

3. Les abris de jardins seront de préférence bois (hors matériaux de recyclage) d'une hauteur sous faitage de 3ml et de 2ml à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- constructions à usage d'habitation
2 emplacements par logement de moins de 70m² de SHON
3 emplacements par logement de 70m² et plus de SHON
4 emplacements pour une maison individuelle, dont 2 emplacements peuvent être extérieurs
- constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics et privés, professions libérales,
1 emplacement pour 25m² de SHON

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitation, 8% de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ou bénéficié d'un traitement minéral.
- Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri ou édicule, même à caractère provisoire de quelque nature que ce soit.
- Toutes les constructions devront être accompagnées de deux arbres d'essence locale : les essences végétales locales sont à privilégier : fruitiers (pommiers, poiriers, mirabelliers, cerisiers, noisetiers...) et les charmes, hêtres, frênes, chênes....
- Tout abattage d'arbre est interdit sauf s'il s'avère indispensable pour l'implantation des constructions.
- Si le terrain est naturellement boisé, il peut être imposé de conserver le plus possible d'arbres, seul le terrain nécessaire à l'implantation de la construction et de ses abords immédiats peut être déboisé.
- Dans ce cas et pour autant le terrain resté libre le permet, les arbres éliminés 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 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0.45

Les possibilités maximales d'occupation du sol ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S., ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER**ZONE 1AUc****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités collectives qui correspondent aux pôles de services du village.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2.

ARTICLE 1AUc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS:

- Les constructions à usage de commerces et entrepôts commerciaux, équipements collectifs (aires de stationnement) liées à l'activité de la zone
- Les constructions à usage de logements des personnes dont la présence permanente sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des équipements collectifs.
- Les constructions à usage de bureaux et services liés à l'activité de la zone
- Les annexes et dépendances liées à l'activité de la zone.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUc 3 ACCES 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 ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

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

▪ 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 :

- 5.20 mètres d'emprise pour la bande de roulement
- 1.80 mètres d'emprise pour la voie à caractère piéton.

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 (véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

▪ PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. 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 1AUc 4 DESSERTE 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.

▪ EAU POTABLE

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

▪ ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

La commune ayant un zonage d'assainissement approuvé, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

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

Le pétitionnaire devra indiquer dans sa demande de permis, l'emplacement exact de la bouche d'égoût où s'effectuera son branchement et la côte de radier de celle-ci.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

• Eaux pluviales

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

- **ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION**

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 1AUc 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- De l'alignement des voies automobiles
- Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé, soit :

$$H = L$$

6.3. 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.

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

ARTICLE 1AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.3. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescription

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

ARTICLE 1AUc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUc 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. Face à l'alignement d'une voie automobile

H = L

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

10.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder **10 mètres à l'égout de toiture** toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

ARTICLE 1AUc 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Pour les colorations de façades : se référer au nuancier de couleurs disponible en mairie

ARTICLE 1AUc 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées, des voies publiques, sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

ARTICLE 1AUc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts / minéral.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER**Zone 2 AU****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones non équipées, destinées à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Ces zones ne pourront être mises en oeuvre qu'après modification, révision simplifiée ou révision du PLU.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2

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

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS QUE LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- Les équipements d'infrastructures
- Les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation des équipements

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE****▪ ACCES**

Pas de prescription.

▪ VOIRIE

Pas de prescription.

▪ PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. 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 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

6.1.1. De l'alignement des voies automobiles,

6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.3. 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.

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

7.4. 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.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES** **AGRICOLES ET NATURELLES**



République Française
Département de la Moselle

Commune de TINCRY
1 Rue du Grand Sauveur
57590 TINCRY

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE**Zone A****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 seules autorisées en zone A.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif

2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE****ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

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

VOIRIE

Pas de prescription.

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application des articles L.123.1.6. 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 A 4 DESSERTE 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.

▪ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par 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.

▪ **ASSAINISSEMENT**

• **Eaux usées**

La commune ayant un zonage d'assainissement approuvé, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.

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

Le pétitionnaire devra indiquer dans sa demande de permis, l'emplacement exact de la bouche d'égoût où s'effectuera son branchement et la côte de radier de celle-ci.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

• **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

6.1.1. 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 et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.

6.2. **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT D'UNE VOIE AUTOMOBILE**

Pas de prescription.

- 6.3.** 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
- 6.4.** Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant la zone N.
- 7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

$$H/2 > \text{ou} = 5\text{m}$$

- 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 constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. Face à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale

- 10.2.1.** La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder **9 mètres au faitage et 7m à l'égout de toiture**, 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

Zone A

- 10.2.2.** Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.
- 10.2.3.** Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration des travaux..).

11.1. Toitures - Volumes

- 11.1.1.** La pente des toitures des constructions à usage d'habitations est en principe de 50% ou 26.5° avec une tolérance de + ou- 10%
- 11.1.2. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
- 11.1.3. Les toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments.
- 11.1.4.** Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructures.

11.2. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

11.3. Toutes les constructions devront aménager leurs abords environnants et devront être accompagnées de deux arbres d'essence locale : les essences végétales locales sont à privilégier : fruitiers (pommiers, poiriers, mirabelliers, cerisiers, noisetiers...) et les charmes, hêtres, frênes, chênes....

11.4. Sont autorisés

- 11.4.1.** Le bardage bois est préconisé pour les bâtiments agricoles
- 11.4.2.** Tout matériau de recyclage sera interdit.
- 11.4.3.** Les panneaux solaires pour production d'eau chaude ou production d'électricité sont autorisés en toiture ; ainsi que les climatiseurs, aérothermes...

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Une réflexion paysagère est conseillée dans son environnement

Zone A

Il est obligatoire d'aménager les abords des bâtiments d'exploitations agricoles par le biais de plantation de taille moyenne et haute afin de créer un écran végétal.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Zone N

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.

Ont été délimités les secteurs suivants :

Nj = Naturel Jardins

Ncot = Naturel Coteaux

Nlag = protection de la lagune

Npe = protection eau potable (château d'eau)

Nh = Naturel habitat (habitat extérieur au village)

Nf = Naturel Forêts

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

SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2

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

- 2.1. Dans la zone N et ses secteurs
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
 - Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements
- 2.2. Dans le secteur Nj
- Les abris de jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10
- 2.3. Dans le secteur Ncot
- Les abris de jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10
- 2.4. Dans le secteur Nlag
- Toutes les constructions y sont interdites sauf les constructions liées à la lagune.

- 2.5.** **Dans le secteur Npe**
- Toutes les constructions y sont interdites sauf les constructions liées à l'exploitation des ressources en eau potable.
- 2.6.** **Dans le secteur Nh**
- Les transformations , les changements de destinations, les extensions, les annexes et dépendances des constructions existantes
- 2.5.** **Dans le secteur Nf**
- Les abris de chasse dans les conditions prévues aux articles 9 et 10
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
 - Un recul obligatoire de 30 mètres entre les massifs boisés et les zones d'urbanisation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

▪ **ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

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

▪ **VOIRIE**

Pas de prescription.

▪ **PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application des articles L.123.1.6. 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 N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

▪ **ASSAINISSEMENT**

- **Eaux usées**

La commune ayant un zonage d'assainissement approuvé, les dispositifs devront être conforme à ce zonage.
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

Le pétitionnaire devra indiquer dans sa demande de permis, l'emplacement exact de la bouche d'égoût où s'effectuera son branchement et la côte de radier de celle-ci.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

ARTICLE N 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

ARTICLE N 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

6.1.1. 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 et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.

6.2. **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT D'UNE VOIE AUTOMOBILE**

Pas de prescription.

6.3. 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

6.4. Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité

Zone N

foncière sauf dans le secteur Nh où les constructions pourront être édifiées en limite.

- 7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres, sauf dans le secteur Nh.
- 7.3.** Dans le secteur Nh : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain 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 3 mètres.
En cas de sinistre, la reconstruction sera réalisée à l'identique de l'existant
- 7.4.** 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.
- 7.5.** Les constructions et/ou les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE N 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription, sauf en ce qui concerne

- 9.1.** Le secteur Ncot : Aucun abri de jardin est autorisé
- 9.2.** - Le secteur Nj : l'emprise des abris des jardins est limité à 12m² limités à 1 abri par surface foncière sans extension possible
- 9.3.** - Le secteur Nf : l'emprise des abris de chasse est limité à 15m² limités à 1 abri par surface foncière sans extension possible

ARTICLE N 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

Pas de prescription.

10.2.P Hauteur maximale

a

Pas de prescription sauf en ce qui concerne

- 10.2.1.** Le secteur Nj : la hauteur maximale des abris de jardins est limité à 3m, toute superstructure comprise
- 10.2.2.** Le secteur Nf : la hauteur maximale des abris de chasse est limité à 3,50 m, toute superstructure comprise

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

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR**

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

11.1. les abris de jardins et de chasse réalisés avec des matériels hétéroclites et de récupération sont interdits.

11.2. les abris de jardins et de chasse réalisés avec des matériaux te type tôle ondulée sont interdits

11.3. Pour les éléments de paysage repérés au plan * (arbres isolés...)
(alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....)



11.3.1. la démolition , la destruction de tout élément de paysager repéré au plan est interdite

11.3.2. toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.3.3. tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public

11.3.4. tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément de paysage et que ce dernier ne perde pas de son intérêt,

ARTICLE N 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE N 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.