

Commune de ZOUFFTGEN  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

10 Zoufftgen

**5/ REGLEMENT**



Approuvé le : 16 décembre 2005

Modifié le : 13 décembre 2010 x

Décembre 2010

# Dispositions générales

## Article 1 : champ d'application

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ZOUFFTGEN. Il est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

---

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

### L'article R111-2

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n°98-913, 12 octobre 1998). « 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

### L'article R111-3-2

Article R111-3-2 (D n° 77-755, 7 juillet 1977). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### L'article R111-4

L'article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977, D n° 99-226 du 1er avril 1999). « Le permis de construire peut être refusé sur des 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

#### L'article R111-14-2

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

### L'article R111-15

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R122-22 ».

### L'article R111-21

L'article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977).

"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".

2. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
  - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
  - article L111-10 : projet de travaux publics
  - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
  - article L311-2 : ZAC
  - article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
  - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

### 3. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

### 5. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

#### Article L421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1e du titre 1e du livre 1e du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 200 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

"Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes."

"Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat".

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

6. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

### Article 3 : division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zone Urbaine "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU et AUX", en zone Agricole « zone A » et en zone naturelle et forestière "zones N".

#### 1 - LA ZONE URBAINE "zone U"

La zone urbaine est dite "zone U". Peut être classée 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.

La zone urbaine à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

La zone urbaine comporte un sous-secteur Uv correspond globalement au village ancien le long de l'usoir.

## 2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU et AUX"

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.

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 correspond à une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, au petit commerce et aux équipements publics.

La zone 2 AU X correspond à une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

## 3 - LA ZONE AGRICOLE "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.

## 4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.



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

La zone N comprend un sous-secteur N10 où sont autorisées les activités sportives et aéronautiques.

## Article 4 : adaptations mineures

---

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

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

## Article 5 : protection du patrimoine archéologique

---

### 1) Découverte des vestiges

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle le soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie, permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

## 2) Archéologie préventive

Les opérations relatives aux ZAC, les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que les travaux soumis à autorisation au titre des articles R442-1 et R442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre de l'article R442-3-1 du même code, rendant obligatoire la saisine du Préfet de région, quel que soit leur emplacement.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation et travaux divers) donnent également lieu, le cas échéant, à une saisine du Préfet de région, lorsqu'elles sont effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixe par les mêmes formes.

## 3) 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 des projets d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> situés dans les secteurs délimités sur le plan annexé préfectoral SAGAR n°261 du 7 juillet 2003
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers ainsi que tous les projets de travaux visés par l'article 442-3-1 alinéas a et d du Code de l'Urbanisme, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, concernant des projets de plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire

# **La zone urbaine**

# La zone urbaine

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

## Caractère de la zone

---

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et des zones d'extension plus récentes. Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte un secteur Uv, correspond au cœur de village, au secteur construit en ordre continu de part et d'autre de l'usoir.

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

---

### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Pour les éléments paysagers repérés au plan par un numéro, la démolition est soumise à autorisation du Maire

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone
- les dépôts de véhicules et les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,

- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,

Dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés » sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes des habitations principales.

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

1. Les constructions à usage d'artisanat à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
  
2. Les constructions à usage agricole à condition
  - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou de fourrage ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
  
3. Les constructions à usage hôtelier à condition qu'il s'agisse de gîtes et de chambres d'hôtes
  
4. Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
  
5. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que chevaux, ânes, volailles, lapins, moutons, chèvres ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial

6. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les plans graphiques, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

## Section 2 : conditions de l'occupation du sol

---

### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### I - Voirie

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. En cas d'impossibilité, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,40 mètre d'emprise.

#### II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité et peut être interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I - Eau potable**

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

### **II – Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales et tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. 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.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

Dans l'ensemble de la zone U, excepté en secteur Uv :

La façade sur rue de la construction principale projetée doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions annexes isolées ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie.

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

Dans le secteur Uv :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

La façade sur rue des constructions annexes, accolées ou non aux constructions existantes, doit être en retrait ou alignée par rapport à la façade sur rue de la construction principale.

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

## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Dans l'ensemble de la zone U, excepté en secteur Uv :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



Dans le secteur Uv :

1. Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 8 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance par rapport à l'autre limite parcellaire sera de 3 m minimum
3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

NEANT

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Néant

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture.
2. Les constructions annexes (accolées ou non) ne pourront dépasser 4 m de hauteur, pris du sol naturel avant travaux au faîtage de toiture.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### Dans l'ensemble de la zone U :

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

#### 1. Le volume et la toiture

- toits à deux pans. Toits terrasses, toits plats et toits à pans inversés sont interdits. Les toitures à brisis-terrassons sont interdites.
- les chiens assis sont interdits
- les seuls matériaux de toitures apparents et autorisés sont les suivants : les tuiles rouges, brunes, noires, les ardoises, les panneaux de tuiles et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Le zinc est autorisé seulement en zone U
- seul un niveau d'habitation est autorisé dans les combles

#### 2. Les éléments de façade, tels que percements et balcons

- les balcons, les terrasses sur piliers sont interdits en façade sur rue. Seules les marquises sont autorisées.
- les caissons extérieurs de volets roulants sont interdits

#### 3. Les matériaux, l'aspect et la couleur

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou d'un parement (parpaings, briques creuses...) est proscrit
- les murs de moellons, de briques ou de parpaings recevront en finition un enduit
- seules les couleurs « sable », **pastel** et blanc sont autorisées. Les tons vifs sont exclus.
- les bardages métalliques et en PVC, en façade ou pignon sont proscrits.

#### 4. En outre, dans le secteur Uv (cœur villageois)

- Les ouvertures devront être plus hautes que larges sauf pour les portes de garages.
- Les modénatures et les éléments de pierre de taille (encadrement, jambages, corniches, bandeaux, chainages, etc...) des portes charretières doivent être préservés.
- Les pentes de toits seront comprises entre 30° et 45°

5. Les points 1 à 4 de l'article U11 ne s'appliquent pas pour les vérandas, les abris et les extensions

## ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

---

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

Logement :	
- dans le secteur Uv :	2 places
- dans le reste de la zone U	- maison individuelle : 3 places/maison - logement collectif : 3 places/logement + 2 emplacements pour 4 logements
hôtel	1 emplacement par chambre
restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
artisanat, atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

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

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

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

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

## ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

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



### Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

---

#### ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Néant

# **Les zones à urbaniser**

# **La zone à urbaniser à vocation d'habitat : 1 AU**

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

## **Caractère de la zone**

---

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, au petit commerce, aux services et aux équipements collectifs.

## **Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---


- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone
- les constructions et installations agricoles, artisanales et industrielles
- les activités hôtelières et les restaurants
- les dépôts de véhicules et dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet
- les carrières ou décharges
- les habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour le camping
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain

- les installations destinées à la production d'énergie éolienne

## **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions, dont l'une ou plusieurs pourront accueillir un commerce d'une surface commerciale inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone
  - 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
2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux
3. Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient liés aux équipements et infrastructures.



## **Section 2 : conditions de l'occupation du sol**

---

### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **I- Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,40 mètre d'emprise.

#### **II- Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I - Eau potable**

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

### **II – Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. 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.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.



## **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant

## **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

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

Pour les parcelles d'angle, cette règle ne pourra s'appliquer qu'à une seule voie.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3. Pour les lotissements, cette règle ne s'applique pas à l'enveloppe extérieure du lotissement mais lot par lot.

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

---

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3. Pour les lotissements, cette règle ne s'applique pas à l'enveloppe extérieure du lotissement mais lot par lot.

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

---

NEANT

**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Néant

**ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 8 mètres, au faitage.
2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

**ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

1. Le volume et la toiture

- Toits terrasses, plates et à brisis-terrassons sont interdits
- Pente de toits comprise entre 30° et 45°
- les chiens assis sont interdits
- les seuls matériaux de toitures apparents et autorisés sont les suivants : les tuiles rouges, brunes, noires, les ardoises, les panneaux de tuiles et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

- seul un niveau d'habitation est autorisé dans les combles
  - 2. Les matériaux, l'aspect et la couleur
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou d'un parement (parpaings, briques creuses...) est proscrit
- les murs de moellons, de briques ou de parpaings recevront en finition un enduit. Le béton brut est interdit (excepté pour les bâtiments publics)
- les bardages métalliques et en PVC, en façade ou pignon sont proscrits.
- Les enduits extérieurs seront de couleurs « sable », pastel et blanc.. Les tons vifs sont exclus.
  - 3. Les éléments de façade, tels que percements et balcons
- les balcons, les terrasses sur piliers sont interdits en façade sur rue. Seules les marquises sont autorisées
- les caissons extérieurs de volets roulants sont interdits
  - 4. Les points 1 à 3 de l'article 1 AU 11 ne s'appliquent pas pour les vérandas, les abris et les extensions

## **ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT**

---

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

Maison individuelle	3 places par maison
Logement collectif	3 places par logement + 2 places pour 4 logements
Commerce	3 places par commerce
Ateliers communaux	3 places
Ecole	10 places

2. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1° de la loi 90-149 du 31.5.1990.

## **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

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



### Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

---

#### ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Néant

# **La zone à urbaniser à vocation économique : 2 AU X**

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

## **Caractère de la zone**

---

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

## **Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2 AU X 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**


---

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone
- les constructions et installations agricoles
- les dépôts de véhicules
- les carrières ou décharges
- les habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour le camping
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne

## **ARTICLE 2 AU X 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

1. Les constructions non mentionnées à l'article 2 AU X 1, à condition :
  - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
  - b) 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,
  - c) que ces implantations n'entraînent pas de risques et fortes nuisances et ne portent pas d'atteintes majeures à l'environnement.
  
2. Les dépôts de toute nature à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies.
  
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage des établissements, et à condition que ces habitations soient intégrées au bâtiment et ne dépassent pas 20 % de la surface hors œuvre brute totale.



### **Section 2 : conditions de l'occupation du sol**

---

## **ARTICLE 2 AU X 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
  
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise

## II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE 2 AU X 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### I - Eau potable

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

### II - Assainissement

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2. Eaux résiduaires industrielles

Les effluents devront être pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### 3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE 2 AU X 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les terrains doivent présenter une surface suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du site.

## **ARTICLE 2 AU X6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

---

Néant



## **ARTICLE 2 AU X 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Néant

## **ARTICLE 2 AU X 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 9 mètres, au faîtage.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 2 AU X 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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.

Les toits devront avoir un, deux ou quatre pans. Les toits terrasses sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit ou d'un parement sont proscrits.

Les enduits extérieurs seront de couleur « sable » et blanc. Les tons vifs sont exclus.

## **ARTICLE 2 AU X 12 – STATIONNEMENT**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

## **ARTICLE 2 AU X 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées :

- 1 arbre pour 75 m<sup>2</sup> de voirie et stationnement
- 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> dans l'emplacement constructible déduction faite des bâtiments et de la voirie
- 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> dans l'emplacement constructible pour le stockage



### **Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

---

## **ARTICLE 2 AU X 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant

# **Les zones agricoles et naturelles**

## Les zones agricoles

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

### Caractère 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 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Pour les éléments paysagers repérés au plan par un numéro, la démolition est soumise à autorisation du Maire

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- les activités industrielles, d'artisanat, du bureau, de commerces ou de services, non liées aux activités agricoles
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

---

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, AU, AUX).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, AU, AUX).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, ou à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
5. Les constructions d'habitation et d'activités, autorisées en a 2.1 et A 2.2 à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
6. Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des Oléoducs de Défense Commune
7. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrit sur les plans graphiques, les constructions à usage d'habitation situées à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

8. Sur l'élément inscrit au plan graphique, les aménagements de gîtes, à condition qu'il s'agisse d'une opération de réhabilitation de bâtiments existants
  
9. Les installations destinées à la production d'énergie éolienne sont autorisées dans le secteur délimité sur le document graphique uniquement.

## Section 2 : conditions de l'occupation du sol

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### I- Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

### **I - 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.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant

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

---

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
  - Autoroute : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie
  - RD 56 et autres voies : 30 mètres comptés depuis le bord de la voie
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Néant

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Néant



## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale hors tout des maisons d'habitation, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est fixée à 9 mètres, au faîtage.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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

## **ARTICLE 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**

---

Néant



### **Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

---

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant

## **Les zones naturelles**

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

### **Caractère 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.

La zone N comporte un sous-secteur N1o correspondant à une zone réservée à des activités sportives et aéronautiques.

### **Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Pour les éléments paysagers repérés au plan par un numéro, la démolition est soumise à autorisation du Maire

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

Aucune construction nouvelle ne peut être érigée à moins de 10 m de la frontière à l'exception des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 0,50 mètre de celle-ci.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

---

Dans l'ensemble de la zone N :

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site
4. Les aménagements à usage de gîtes, à condition qu'il s'agisse d'une opération de réhabilitation de bâtiments existants.
5. La reconstruction, l'extension ou le changement de destination des bâtiments existants
6. Les abris de chasse
7. Les aménagements de parcours santé

En secteur N1o uniquement :

Les constructions et installations liées aux activités sportives et aéronautiques

### Section 2 : conditions de l'occupation du sol

---

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Néant

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

### **I - 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.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant

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

---

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- Autoroute : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie
- RD 56 et autres voies : 30 mètres comptés depuis le bord de la voie

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

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

---

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires

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

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

---

Néant

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Néant

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur N10, la hauteur des constructions, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, est limitée à 6 m au faîtage du toit.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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 :

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

---

Néant

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Néant



## **Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

---

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

---

Néant