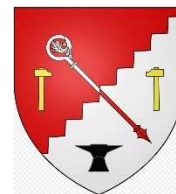


COMMUNE DE SEXEY-AUX-FORGES



PLAN LOCAL D'URBANISME



D

REGLEMENT

Document conforme à la Délibération du Conseil
Communautaire de la Communauté de Communes de
Moselle et Madon du 13 décembre 2018
portant approbation de la révision du POS en PLU

Le Président de la CCMM
Filipe PINHO

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.
- ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.
- ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
- ARTICLE 4 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UA	6
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UB	14
CHAPITRE III	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UC	21
CHAPITRE IV	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	IAU	27
CHAPITRE V	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	IAUX	33
CHAPITRE VI	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	2AU	38

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	A	42
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	N	47

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SEXEY-AUX-FORGES et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1982, modifié en 1993, révisé en 1998, et modifié par 2 fois en 2007 et 2010.

ARTICLE II

- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

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

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

- UA** : le centre ancien
- UB** : les zones de bâti récent
- UC** : le secteur de la cité Ste Anne

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones :

- IAU** : secteur à urbaniser à court moyenterme
- IAUX** : secteur à urbaniser à vocation d'activités
- 2AU** : secteur à urbaniser à long terme

II - LES ZONES NATURELLES

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

la **zone agricole A, Ap pisciculture** et la **zone agricole inconstructible Aa**

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

- Nag**: secteur lié à une activité agricole et permettant sa diversification
- Nce** : corridors écologiques, liés à la zone Natura 2000, aux ZNIEFF ;
- Ne** : secteur lié aux équipements publics ;
- Nf**:secteurs naturels couverts par la forêt ;
- Nh** : secteurs liés aux habitations isolées ;
- Nj** : secteurs naturels jardins ;
- NL** : secteur lié au centre d'accueil de la Vannerie ;
- Nm** : secteur lié au terrain de manoeuvres militaires;
- Ns** : secteurs liés aux ENS;
- Nt** : secteur touristique.

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

ARTICLE III

- 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.

ARTICLE IV

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

1. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE :

- . d'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, abris de jardins, piscines...);
- . d'hébergement hôtelier ;
- . de bureaux ;
- . de commerce ;
- . d'artisanat ;
- . industriel ;
- . d'exploitation agricole ou forestière ;
- . d'entrepôt ;
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les installations classées pour la protection de l'environnement,
- . les habitations légères de loisirs,
- . l'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger,
- . les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- . les affouillements et exhaussements du sol,
- . les aires de stationnement ouvertes au public,
- . les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE V :

DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques de mouvements de terrain et d'inondations : toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

ARTICLE I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les constructions à usage d'exploitation agricole, sauf pour les cas visés à l'article 2,
- . les constructions à usage d'exploitation forestière,
- . les constructions à usage d'entrepôts,
- . les constructions à usage d'industrie,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation,
- . les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2,

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

- . les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de bâtiments agricoles à usage familial, dans les conditions visées aux articles 7, 9 et 10.
- . les annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- . Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne perturbent pas le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 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.

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

- VOIRIE

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

ARTICLE 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.

- ASSAINISSEMENT

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

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés avec une attention particulière dans les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen de mouvements de terrains. Ces eaux pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavages, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum et 8 mètres maximum de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 2 m des berges des cours d'eau

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:
 ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles ou de mur faisant office de façade sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. 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.

6.2.3. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions annexes dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées à l'article 10.

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 édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En l'absence d'indication repérées au plan

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

7.1.2. 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**.

7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ

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

7.2.2. La règle indiquée en 7.2.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation ne sera obligatoire que sur une limite séparative.

Dans ce cas, si une largeur de façade est laissée libre sur rue, un mur opaque avec possibilités de percements (porches...) d'une hauteur de 2,5m minimum sera édifié à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.2.

D'autres éléments de liaison peuvent être construits (garages, pergolas) sur ces mêmes règles d'alignement.

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

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

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

Pas de prescription

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les annexes (garages, vérandas...) et les constructions à usage agricole familial, l'emprise au sol est limitée à **42m² maximum, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, est limitée à **12 m² maximum surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

. La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **9 mètres à la faitière**.

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

10.1.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : $\triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle \triangle$

. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins,

on placera l'égout de toiture soit :

a) à l'existant.

b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.

c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.

d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 3 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 5 mètres maximum.

10.2. Les constructions annexes 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.

Pour les annexes et les constructions à usage agricole, visées à l'article 2, la hauteur absolue est limitée à 5 mètres.

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

Pour les abris de jardin la hauteur absolue est limitée à **3,5 mètres**.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le projet 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 préalable, ...).

. En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole ΔΔΔΔΔΔ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural
- Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type éléments de façades) :
 - la démolition , la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
 - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.1. Dessin général des façades sur rue

11.1.1. Les façades ou murs faisant office de façade seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle de murs percés de baies rectangulaires verticales : **plus hautes que larges**, réparties selon le rythme des travées de la maison.

11.1.2. Cette règle 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.

11.1.3. **Dans le cas d'une façade sur rue comportant des fenêtres avec modénature (enduit ou pierre), tous les nouveaux percements devront reprendre la logique de modénature (couleur).**

11.1.4. Les appareillages en pierres autour des portes et fenêtres devront être conservés en l'état (non peints).

11.1.5. Sont interdits :

- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias,

11.1.6. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade sur rue.

11.1.7 Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et pompes à chaleur ne doivent pas être fixés en façade sur rue.

11.2. Enduit et coloration des façades

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

Les soubassements en carrelages ou autres sont interdits, des tons différents sont autorisés mais dans la même gamme de couleur de façade.

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est le sable (produit local) qui les composent.

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

Pour les annexes dont les abris de jardin, les matériaux de récupération sont interdits.

11.3. Huisseries

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

Les volets battants existants à la date d'opposabilité du PLU seront conservés, l'aspect bois peint sera privilégié.

Les menuiseries devront avoir un aspect de bois peint. La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie

Les volets roulants sont autorisés si le caisson n'est pas visible depuis le domaine public.

L'ensemble des menuiseries d'une façade devra avoir au maximum 2 couleurs.

11.4. Toitures – Volumes

11.4.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal sera orienté selon l'axe de la voie, excepté dans le cadre de la réhabilitation de constructions ayant déjà un pignon sur rue.

11.4.2. La pente des toitures sera comprise entre 25° et 30°

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

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de tons rouges, excepté pour les vérandas, les toitures terrasses et les équipements liés aux énergies renouvelables.

11.4.3. Les toitures terrasses et toitures à un pan sont autorisées pour les petits bâtiments accolés à la construction principale.

11.4.4. Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture. Elles conserveront la même pente que le pan de toiture dans lequel elles sont posées. (interdiction de pose en chassis)

11.4.5. Les chiens assis sont interdits.

11.5. Clôtures

Pour les ferronneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

Pour les haies végétales, les essences locales seront à favoriser.

11.6 Les bâtiments publics ne sont pas concernés par ces prescriptions.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

12.2. Applications

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation
1 emplacement minimum par logement;

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, à partir de 3 logements et 2 places supplémentaires à partir de 5 logements

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,
1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

Pas de prescription

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, des fourreaux destinés à accueillir la fibre seront installés, même en attente tant que la commune n'est pas desservie par la fibre.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques de mouvements de terrain, d'inondations: toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

ARTICLE I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les constructions à usage d'exploitation agricole,
- . les constructions à usage d'industrie,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- . les affouillements et exhaussements du sol,sauf pour les cas visés à l'article 2,

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

- . les annexes sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- . Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne perturbent pas le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 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.

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

- VOIRIE

- . Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- . Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES 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.

- ASSAINISSEMENT

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

Dans le cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé).

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés avec une attention particulière dans les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen de mouvements de terrains. Ces eaux pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavages, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Si aucune indication n'apparaît sur le plan:

Les façades des constructions principales devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'alignement du domaine public.**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 2 m des berges des cours d'eau

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

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

6.4 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions annexes dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées aux articles 10.1 , 10.2. et 10.3

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les annexes (garages, vérandas...) et les constructions à usage agricole familial, l'emprise au sol est limitée à **42 m² maximum, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, est limitée à **12 m² maximum surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder **9 mètres à la faitière**, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc....

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

10.2. 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 ou de R+2.

10.3. 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.

10.4

Pour les annexes, visées à l'article 2, la hauteur absolue est limitée à **5 mètres**. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Pour les abris de jardin la hauteur absolue est limitée à **3,5 mètres**.

10.5. Clôtures en limite du domaine public

La hauteur totale des clôtures en limite du domaine public ne pourra pas excéder 1,50mètres, les piliers peuvent atteindre la hauteur maximale de 1,70mètres.

Les clôtures peuvent prendre la forme, de mur bahut (au max 0,70 mètre) surmonté d'un système à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non de végétalisation. Dans le cas d'utilisation de végétaux, ceux-ci ne pourront être artificiels et seront d'essences locales.

10.6. Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau devront bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

10.7. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

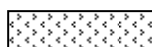
Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère 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 préalable de travaux, ...).

. En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- Pour les éléments repérés au plan ★ (type éléments de façades) :
 - la démolition , la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
 - tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

. En application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés au plan par cette trame :



devront être conservés. Toutefois si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Le volume principal de la construction devra être celui implanté sur rue et devra être supérieur aux autres volumes de la construction.

11.1.2. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade principale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1 Dans le cas de constructions avec une toiture à pans, ceux-ci sont limités à 2 au niveau du volume principal de la construction. Le faitage du volume principal sur rue est placé dans l'orientation de la rue.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées sur les volumes secondaires.

11.2.2. Les décrochements de type « tour », frontons ainsi que les croupes sont interdits.

11.2.3. Les chiens assis sont interdits en façade sur rue uniquement.

11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit, toitures terrasse et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.5. Sauf dans le cas de toitures terrasse, les pentes des toitures devront être comprises entre 25° et 30°.

11.2.6. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.

11.3. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits. La coloration des enduits se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

Les bandes de couleurs ainsi que les volumes d'une même construction de couleurs différentes sont interdits.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries, quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants, resteront ou seront posés en ménageant un tableau. (en cas de rénovation pas de pose au nu extérieur du mur)

11.4.2. La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

11.5. Clôtures

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1.50m. Les piliers pourront avoir une hauteur maximum de 1.70m.

Les clôtures peuvent prendre la forme, de mur bahut (au max 0.70 m) surmonté d'un système à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non de végétalisation. Dans le cas d'utilisation de végétaux, ceux-ci ne pourront être artificiels et seront d'essences locales.

11.6 Autres

11.6.1 Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.6.2 Les installations d'énergies renouvelables seront à harmoniser voire à aligner avec les ouvertures de la façade sur rue. Ils ne seront pas surélevés en saillie.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. Applications

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

2 emplacements par logement;

Pour les travaux conduisant à la création de logements (neufs ou rénovés), il sera demandé 1 place de stationnement supplémentaire, à partir de 3 logements et 2 places supplémentaires à partir de 5 logements

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

1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les aménagements sur parcelle, hors terrasse et voie d'accès, devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les essences locales seront à favoriser. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

Pas de prescription

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, des fourreaux destinés à accueillir la fibre seront installés, même en attente tant que la commune n'est pas desservie par la fibre.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques de mouvements de terrain et d'inondations : toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les constructions à usage d'exploitation agricole,
- . les constructions à usage d'industrie,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- . les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2,

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

- . Les **annexes** sont autorisées aux conditions fixées aux articles 9 et 10,
- . Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone et à condition qu'ils ne perturbent pas le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 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.

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

- VOIRIE

- . Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- . Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES 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.

- ASSAINISSEMENT

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

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés avec une attention particulière dans les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen de mouvements de terrains. Ces eaux pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavages, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1.

Les façades sur rue des constructions principales devront être édifiées **en respect de l'alignement** de façon à **conserver le front bâti traditionnel des Cités Sainte Anne**.

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

Les extensions du volume principal se feront uniquement sur l'arrière.

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

6.4 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions annexes uniquement dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées aux articles 10.1 , 10.2. et 10.3

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les annexes (garages, vérandas...) et les constructions à usage agricole familial, l'emprise au sol est limitée à **30 m² maximum, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, est limitée à **12 m² maximum surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes.

10.2. 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 Pour les annexes, visées à l'article 2, la hauteur absolue est limitée à **5 mètres**. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Pour les abris de jardin la hauteur absolue est limitée à **3,5 mètres**.

10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet 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 préalable de travaux, ...).

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Le nombre et le rythme des fenêtres de la façade principale implantée sur ruene seront pas modifiables.

11.1.3. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade principale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1 Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal sera orienté selon l'axe de la voie. Les toitures sont à 2 pans. Sauf dans le cas de toitures terrasse, les pentes des toitures devront être comprises entre 25° et 30°.

11.2.2 Sont interdites toutes modifications de la volumétrie principale des toitures notamment exhaussement, changement de pentes, création de croupes. **Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux extensions situées sur l'arrière de la construction.**

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.2.3 Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées sur les volumes secondaires.

11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit, toitures terrasse et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.5. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public.

11.3. Enduit et coloration de façade

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits. La coloration des enduits se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

Les bandes de couleurs ainsi que les volumes d'une même construction de couleurs différentes sont interdits.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries, quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants, resteront ou seront posés en ménageant un tableau. (en cas de rénovation pas de pose au nu extérieur du mur)

11.4.2. La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

11.5. Clôtures

Pour les ferronneries des clôtures, leur coloration sera celle préconisée dans le nuancier de couleur consultable en mairie.

Pour les haies végétales, les essences locales seront à favoriser. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les nouvelles clôtures en limite du domaine public sont interdites.

Pour les clôtures existantes la date d'opposabilité du PLU, la hauteur totale des clôtures en limite du domaine public ne pourra pas excéder 1,40 mètres. Les clôtures prendront la forme d'un mur bahut (au max 0,70 mètre) et pourront être surmontées d'un système à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non de végétalisation. Dans le cas d'utilisation de végétaux, ceux-ci ne pourront être artificiels et seront d'essences locales.

11.6 Autres

11.6.1. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.6.2. Les installations d'énergies renouvelables seront à harmoniser voire à aligner avec les ouvertures de la façade sur rue. Ils ne seront pas surélevés en saillie.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.2. Applications

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement minimum par logement.

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

1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE IV- **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques de mouvements de terrain: toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

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).

Elle ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement et au document intitulé « orientations d'aménagement ».

ARTICLE 1 – **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- . les constructions à usage d'exploitation agricole,
- . les constructions à usage d'entrepôts,
- . les constructions à usage d'industrie,
- . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- . les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- . les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article IAU2.

ARTICLE 2 – **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES** **SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisées

- . sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone,
- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . Les **annexes** aux conditions fixées aux articles 9 et 10,
- Les **affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m² sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE 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.

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

- VOIRIE

L'emprise de la voirie sera de 6 mètres minimum.

Lors de la création d'une nouvelle chaussée, on créera au minimum un trottoir.

ARTICLE 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.

- ASSAINISSEMENT

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

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés avec une attention particulière dans les secteurs soumis à un aléa faible ou moyen de mouvements de terrains. Ces eaux pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavages, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'alignement** des voies à modifier ou à créer, sauf pour les chemins piétonniers.

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES 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. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les annexes (garages, vérandas...) et les constructions à usage agricole familial, l'emprise au sol est limitée à **30 m² maximum, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, est limitée à **12 m² maximum surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitat ne doit 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. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3. Pour les annexes, visées à l'article 2, la hauteur absolue est limitée à **5 mètres**. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Pour les abris de jardin la hauteur absolue est limitée à **3,5 mètres**.

ARTICLE 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. Dessin général des façades

11.1.1. Le volume principal de la construction devra être celui implanté sur rue et devra être supérieur aux autres volumes de la construction.

11.1.2. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade principale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1 Dans le cas de constructions avec une toiture à pans, ceux-ci sont limités à 2 au niveau du volume principal de la construction. Le faitage du bâtiment sur rue est placé dans l'orientation de la rue.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées sur les volumes secondaires.

11.2.2. Les décrochements de type « tour », frontons ainsi que les croupes sont interdits.

11.2.3. Les chiens assis sont interdits en façade sur rue uniquement.

11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit, toitures terrasse et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.5. Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

11.2.6. Sauf dans le cas de toitures terrasse, les pentes des toitures devront être comprises entre 25° et 30°.

11.2.7. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.

11.3. Enduit et coloration de façade

11.3.1. Coloration :

La coloration des enduits se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

Les bandes de couleurs ainsi que les volumes d'une même construction de couleurs différentes sont interdits.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries, quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants, resteront ou seront posés en ménageant un tableau.

11.4.2. La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

11.5. Clôtures en limite du domaine public

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1.50m. Les piliers pourront avoir une hauteur maximum de 1.70m.

Les clôtures peuvent prendre la forme, de mur bahut (au max 0.70 m) surmonté d'un système à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non de végétalisation. Dans le cas d'utilisation de végétaux, ceux-ci ne pourront être artificiels et seront d'essences locales.

11.6 Autres

11.6.1. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.6.2. Les installations d'énergies renouvelables seront à harmoniser voire à aligner avec les ouvertures de la façade sur rue. Ils ne seront pas surélevés en saillie.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Cas général

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

12.2. Autres cas :

- constructions à usage d'habitation
2 emplacements par logement;

- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales.
1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de l'aménagement paysager, les essences locales seront privilégiées.
Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les aménagements sur parcelle, hors terrasse et voie d'accès, devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.
Les haies mono-spécifiques sont interdites, les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, d'un aménagement de voirie ou de réseaux, des fourreaux destinés à accueillir la fibre seront installés, même en attente tant que la commune n'est pas desservie par la fibre.

CHAPITRE V- **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX**

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques de mouvements de terrain : toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

ARTICLE 1 – **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL** **INTERDITES**

- . les constructions destinées à l'habitation
- . les constructions destinées à l'exploitation agricole
- . les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans le cas visé à l'article 2)
- . les aires de stationnement ouvertes au public (sauf dans le cas visé à l'article 2)
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

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

Pour toutes les constructions sont autorisées :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- les transformations ou extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U. liées aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions, installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

I. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS dans les conditions suivantes :

- . Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- . les aires de stationnement ouvertes au public, liées aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

2. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES notamment les infrastructures de transport, les équipements connexes à celles-ci et les travaux nécessaires à leur réalisation ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

ARTICLE 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.

. 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 et conçu de manière à permettre l'arrêt des véhicules en dehors de la chaussée des RD.

- VOIRIE

. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

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

ARTICLE 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 pression de caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

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

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

Les établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection suffisante du milieu naturel. Néanmoins, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux résiduaires au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées et qu'ils respectent la législation en vigueur.

- EAUX PLUVIALES

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. En cas de difficultés techniques, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- EAUX RESIDUELLES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toutes les constructions, installations ou dépôts nouveaux devront être implantés **en recul ou en limite de la ligne de recul indiquée au règlement graphique.**

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite séparative, ou en recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3 Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisées.

11.4. Les toitures végétalisées sont autorisées.

11.5. Les aires de stockage seront intégrées paysagèrement et si possible végétalisées.

11.6. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Lors de l'aménagement paysager, les essences locales seront privilégiées.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 15 –
PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES
ENERGETIQUES ET**

Pas de prescription

**ARTICLE 16 –
INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Pas de prescription

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques de mouvements de terrain : toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

Pas de prescription.

- **VOIRIE**

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les dispositions de cet article s'appliquent par rapport aux voies, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique.

6.2. Le nu de la façade sur rue des constructions sera implanté en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, excepté pour les chemins piétonniers.

6.3. Les constructions 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 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative.
- en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUI I - 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.

ARTICLE 2AUI 2 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUI 3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUI 5 – PERFORMANCES _____ ENERGETIQUES _____ ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 2AUI 6 – INFRASTRUCTURES _____ ET _____ COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et aux secteurs Aa et Ap

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques de mouvements de terrain, d'inondations, de cavités, de fontis miniers et de chutes de blocs: toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

ARTICLE 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LES SECTEURS A :

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

DANS LE SECTEUR Aa :

Toute construction est interdite excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LES SECTEUR Ap :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et à l'activité de pisciculture sont seules autorisées en zone Ap ;

ARTICLE 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.

- VOIRIE

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

ARTICLE 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

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

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 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
- à moins de 21 m de l'axe des routes départementales et
- à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

7.2 Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum du secteur Nf .

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

7.4. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation 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, etc....

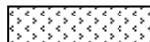
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

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

. En application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés au plan par cette trame :



devront être conservés. Toutefois si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

11.1. Dessin général des façades

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade principale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. La toiture du volume principal de la construction sera à 2 pans. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées sur les volumes secondaires.

11.2.2. Les décrochements de type « tour », frontons ainsi que les croupes sont interdits.

11.2.3. Les chiens assis sont interdits en façade sur rue uniquement.

11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit, toitures terrasse et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.5. Sauf dans le cas de toitures terrasse, la pente des toitures devra être comprises entre 25° et 30°.

11.2.6. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.

11.3. Enduit et coloration de façade

11.3.1. Coloration :

La coloration des enduits se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

Les bandes de couleurs ainsi que les volumes d'une même construction de couleurs différentes sont interdits.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries, quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants, resteront ou seront posés en ménageant un tableau. (en cas de rénovation pas de pose au nu intérieur du mur)

11.4.2. La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

11.5. Clôtures sur domaine public

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1.50m. Les piliers pourront avoir une hauteur maximale de 1.70m.

Les clôtures peuvent prendre la forme, de mur bahut (au max 0.70 m) surmonté d'un système à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non de végétalisation. Dans le cas d'utilisation de végétaux, ceux-ci ne pourront être artificiels et seront d'essences locales.

11.5.2. Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau devront bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

11.5. Autres

11.5.1. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.5.2. Les installations d'énergies renouvelables seront à harmoniser/aligner avec les ouvertures de la façade sur rue, pas surélevées en saillie.

11.6 Pour les constructions à vocation agricole : le bardage bois sera privilégié.

11.7. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

ARTICLE 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.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

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

Les haies mono-spécifiques seront interdites.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Et les secteurs Nag, Nce, Ne, Nf, Nh, Nj, NL, Nm, Ns et Nt

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques de mouvements de terrain, d'inondations, de cavités, de fontis miniers et de chutes de blocs : toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peuvent y être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions.

ARTICLE I - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article 2.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LE SECTEUR N:

Les **exhaussements de sol** sont interdits.

sont autorisés, lorsqu'ils ne peuvent pas être situés en dehors de ces espaces de par leur nature ou leur fonction, et dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'intégrité ni le rôle de cet espace, et ce, dans le respect des réglementations liées à ces réservoirs.

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif.
- Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

DANS LE SECTEUR Nag :

- **Les constructions nécessaires à l'activité agricole.**
- **Les constructions à usage d'habitation** dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- **Les constructions et installations** liées à **l'activité touristique** en lien et accessoire avec l'activité agricole
- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**

DANS LE SECTEUR Nce :

sont autorisés, lorsqu'ils ne peuvent pas être situés en dehors de ces espaces de par leur nature ou leur fonction, et dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'intégrité ni le rôle de cet espace, et ce, dans le respect des réglementations liées à ces réservoirs.

- les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à l'exploitation et à l'entretien des équipements présents,

DANS LE SECTEUR Ne :

Les **exhaussements de sol** sont interdits.

sont autorisés :

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif.
- Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- les **aires de stationnement ouvertes au public**.

DANS LE SECTEUR Nh:

sont autorisées :

- . les **extensions des constructions à usage d'habitation** existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition de respecter les dispositions des articles 7, 9 et 10.
- . les **annexes** de constructions à usage d'habitation, à condition de respecter les dispositions des articles 7, 9 et 10.

DANS LE SECTEUR Nf:

sont autorisées :

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif.
- Les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- **les constructions et installations** nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt ;
- **les installations classées** liées à l'exploitation de la forêt ;

DANS LE SECTEUR Nj :

sont autorisées :

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif.
- Les **affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- **les annexes, abris de jardins et piscines**, à condition de respecter les dispositions des articles 9 et 10.

DANS LE SECTEUR NL :

sont autorisés :

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif.
- Les **équipements d'infrastructures** ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements de loisirs ;
- les **aires de stationnement ouvertes au public**.

DANS LE SECTEUR Nm :

sont autorisés :

- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif.
- Les **aménagements et constructions nécessaires** aux activités militaires.

DANS LE SECTEUR Ns:

Les **exhaussements de sol** sont interdits.

Sont autorisés les **constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion et l'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité de ces espaces.**

DANS LE SECTEUR Nt:

sont autorisées

Les constructions et installations liées à **l'activité touristique** en lien avec le manoir et à condition d'en être l'accessoire,

- à condition qu'elles ne génèrent aucun rejet dans le milieu naturel,
- que leur insertion paysagère soit soignée et intégrée au voisinage du manoir et
- qu'elles ne disposent d'aucune fondation.

ARTICLE 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.

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

- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 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**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

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 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. 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
- à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales
- et à moins de 10 m minimum des berges des cours d'eau.

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 5 mètres de l'unité foncière.

7.2. Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum du secteur Nf.

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

7.4. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

DANS LES SECTEURS Nh et Nj :

Pour les annexes (garages, vérandas...) et les constructions à usage agricole familial, l'emprise au sol est limitée à **30 m² maximum, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, est limitée à **12 m² maximum surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière**

DANS LE SECTEUR Nt:

L'emprise au sol d'une construction ou d'une installation est limitée à **30 m² maximum.**

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 DANS LES SECTEURS Nh et Nj :

Pour les annexes, visées à l'article 2, la hauteur absolue est limitée à **5 mètres**. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Pour les abris de jardin la hauteur absolue est limitée à **3,5 mètres**.

10.2 DANS LE SECTEUR Nt:

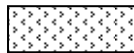
La hauteur absolue d'une construction ou d'une installation est limitée à **3,5 mètres**.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Le projet 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 préalable de travaux, ...).

. En application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés au plan par cette trame :



devront être conservés.

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

11.2. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.

11.3. Les façades peuvent présenter l'aspect du bois (bardage...)

11.4. Les couvertures translucides et la pose d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires...) sont autorisées.

11.5. Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques et aux équipements publics.

11.6 DANS LE SECTEUR Nt:

Les cheminements piétons resteront enherbés et sans matière minérale.

ARTICLE 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.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de l'aménagement paysager, les essences locales seront privilégiées, les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les aménagements sur parcelle, hors terrasse et voie d'accès, devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

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

Pas de prescription

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription