

DEPARTEMENT DES VOSGES

COMMUNE DE GIRANCOURT

P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} REVISION

REGLEMENT

PREFECTURE DES VOSGES
D.R.C.L.E.

27 JUIL. 2006

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

P.L.U. ARRÊTE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 OCT. 2005

P.L.U. APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 JUIL. 2006

Elaboré jusqu'à l'enquête publique par J.P. CHEVASSU, Urbaniste sru, 27 Rue de l'Elle -
88150 ELOYES - tél. + fax 03.29.32.33.87

Les modifications, après enquête publique, ont été apportées par la Commune de Girancourt.



SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES
--

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de GIRANCOURT.

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES
LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- les articles L 111-1.4, L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15, et R 111-21 du Code de l'Urbanisme;
- les servitudes d'utilité publique faisant partie des pièces annexes du dossier de P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en:

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles et forestières.

Les plans font apparaître, le cas échéant, à l'intérieur des différentes zones:

- des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles, ou l'existence de risques naturels tels que inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques, justifient que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols;
- des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées;
- des secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur;
- des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Les plans comportent, en outre, l'indication des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, et installations d'intérêt général, et aux programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale, les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur.

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

- UA** - zone déjà urbanisée, à fonction centrale et à caractère ancien et traditionnel prédominant; elle est destinée principalement aux constructions à usage d'habitations et d'activités économiques non nuisantes, telles que commerces, services, bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances, à l'exclusion des constructions agricoles;
elle comprend les secteurs suivants ainsi que leurs éventuelles combinaisons:
* **UAp** correspondant au périmètre de protection éloigné des captages;
* **UAs** correspondant aux sites comportant des vestiges archéologiques;
- UB** - zone déjà urbanisée, ou bien dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter; cette zone d'extensions anciennes et récentes à caractère pavillonnaire prépondérant, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitations et d'activités économiques non nuisantes, telles que commerces, services, bureaux, ainsi qu'à leurs dépendances, à l'exclusion des constructions agricoles;
elle comprend les secteurs suivants ainsi que leurs éventuelles combinaisons:
* **UBc** où les constructions à usage de commerces et de services, ainsi que les logements qui leur sont liés, sont seuls autorisés;
* **UBp** correspondant au périmètre de protection éloigné des captages;
* **UBs** correspondant aux sites comportant des vestiges archéologiques;
- UY** - zone déjà urbanisée et destinée à accueillir des activités économiques de toute nature, sauf agricole.
elle comprend le secteur suivant:
* **UYc** où les constructions à usage de commerces sont seules autorisées.

2 - Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre III du présent règlement, sont:

- 1AU** - zone à caractère naturel et destinée à être ouverte à l'urbanisation, sous forme principale d'habitat; à l'exception des secteurs 1AUb et 1AU_p, cette zone d'extension future n'est pas constructible pour l'instant; la Commune devra modifier le présent P.L.U. pour rendre le reste de la zone constructible;
elle comprend les secteurs suivants ainsi que leurs éventuelles combinaisons:
* **1AUb** qui peut être ouvert à une urbanisation immédiate, sous conditions, par opérations individuelles;
* **1AU_p** correspondant au périmètre de protection éloigné des captages.

3 - La zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV du présent règlement, est:

- A** - zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et destinée à accueillir les activités, exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif; elle peut également accueillir toutes autres activités dans les bâtiments agricoles désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole; elle comprend le secteur suivant:
- * **Ak** où sont autorisées les constructions et installations spécifiques liées à l'élevage et à la pension d'animaux domestiques, ainsi qu'au commerce lié à ces activités;
 - * **Am** où sont autorisées les constructions et installations spécifiques liées à l'activité maraîchère;
 - * **Ao** où toute construction est interdite;
 - * **Ar** où sont autorisées les constructions et installations spécifiques liées à un relais radio-téléphonique;

4 - La zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V du présent règlement, est:

- N** - zone équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels; elle comprend les secteurs suivants ainsi que leurs éventuelles combinaisons:
- * **Nf** correspondant aux anciens ouvrages militaires;
 - * **Ng** où sont autorisés les étangs de pêche;
 - * **Nh** correspondant à l'implantation du système d'épuration des eaux usées du réseau d'assainissement communal;
 - * **Ni** correspondant aux terrains inondables ou humides;
 - * **Nl** correspondant à l'emprise du Canal de l'Est;
 - * **Np** correspondant au périmètre de protection éloigné des captages;
 - * **Ns** correspondant aux sites comportant des vestiges archéologiques;
 - * **Nt** où sont autorisés les constructions, aménagements et installations de tourisme, de sports et de loisirs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

**TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA
ZONE UA****CARACTÈRE DE LA ZONE**

Zone déjà urbanisée, à fonction centrale et/ou à caractère ancien et traditionnel prédominant, réservée aux constructions à usage d'habitation, d'activités économiques non nuisantes, de commerces, de services, et d'équipement public ou privé, ainsi qu'à leurs dépendances.

Toutes les constructions doivent être assainies par un système d'assainissement autonome dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif.

Elle comprend les secteurs:

UAp correspondant au périmètre de protection éloigné des captages;

UAs correspondant aux sites comportant des vestiges archéologiques.

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

1 - Sont interdits:

- les constructions à usage:
 - * d'activités économiques incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
 - * d'entrepôts d'activités économiques non associés aux sièges de ces activités;
- les créations ou extensions de tous bâtiments agricoles;
- la réutilisation, pour l'hébergement d'animaux, d'anciens bâtiments agricoles;
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières;
- les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);

- les installations et travaux divers suivants:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules qui ne sont pas destinés à l'entretien, à la location ou à la vente, ou qui sont désaffectés; " les garages collectifs de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- la commune étant située dans une zone soumise à risque sismique, les constructions doivent être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS 92 relatives à la construction parasismique qui permet de réduire considérablement les dommages en cas de séisme); il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des modes de mise en oeuvre adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie dossier de "Porter à la Connaissance" du P.L.U.);
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

- les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas interdites à l'article UA 1 ci-dessus et sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;

- l'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage;
- les modifications ou améliorations (sans extension) des constructions abritant des élevages ne seront la source d'aucune nuisance (visuelle, sonore, olfactive, ...) ni pollution;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés,
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité;
- dans le secteur UAp, les occupations et utilisations du sol seront compatibles avec les prescriptions relatives à la protection des captages.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés et aux règlements en vigueur, notamment communaux et intercommunaux d'eau potable et d'assainissement.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable.

L'alimentation par nouveau captage (puits, source ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe.

Les eaux résiduaires de type industriel devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau collectif public.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur et défini comme mentionné au § 3 de l'article UA 2 ci-dessus.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe.

Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de projet d'un réseau collectif public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3 - Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées devront l'être également.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation. Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m².

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

En l'absence d'indication graphique particulière portée aux plans, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies;

l'alignement fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres), la construction nouvelle doit être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est à dire doit observer le même retrait ou un retrait intermédiaire entre ceux des bâtiments existants).

De plus, dans le cas d'une véranda ou d'un abri type marquise implantés devant l'entrée sur voie publique d'une habitation, le recul est ramené à 3 mètres.

Sauf dans le cas où le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres) et dans le cas d'une véranda ou d'un abri type marquise comme dit ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée, sur une profondeur de 15 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UA 13 du présent règlement.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes en ordre continu ou semi-continu), la construction nouvelle doit être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est à dire doit être implantée sur une ou les deux limites latérales selon le contexte).

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3 mètres de hauteur (telle que définie à l'article UA 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures et sauf impératif technique: 10 mètres.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes de hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus), la construction nouvelle doit respecter la continuité de hauteur des bâtiments existants (c'est à dire doit atteindre la même hauteur que le plus haut des bâtiments existants contigus, ou une hauteur intermédiaire entre celle des bâtiments existants contigus).

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

modifié le 20/11/2012

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 30 m des forêts soumises ou non au régime forestier ;
- à moins des 10 m des limites extérieures des cours d'eau, même temporaires, canal y compris.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3 mètres de hauteur (telle que définie à l'article UA 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UA 9 -EMPRISE AU SOL

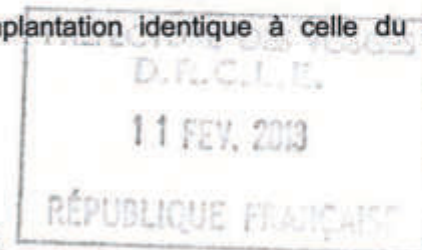
Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures et sauf impératif technique: 10 mètres.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes de hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus), la construction nouvelle doit respecter la continuité de hauteur des bâtiments existants (c'est à dire doit atteindre la même hauteur que le plus haut des bâtiments existants contigus, ou une hauteur intermédiaire entre celle des bâtiments existants contigus).

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.



ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

Cependant, lorsque la pente du terrain naturel, à l'intérieur du polygone d'implantation, est égale ou supérieure à 5%, la hauteur ci-dessus est portée à 1,50 mètres, mais seulement pour la façade aval et la moitié en retour des façades latérales.

Les abris de jardin et autres annexes sont interdits s'ils sont réalisés avec des matériaux de fortune.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS ANCIENS ET DE LEURS ANNEXES

La reconstruction, l'extension, la modification des bâtiments ruraux traditionnels (anciennes fermes...) et de leurs annexes seront réalisées en respectant l'architecture (notamment pour l'ouverture de grange) et l'aspect des matériaux d'origine.

A défaut de référence, on appliquera les dispositions du § 3 ci-dessous.

3 - ASPECT DES BÂTIMENTS D'HABITATION NOUVEAUX

3.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

3.2 - Façades et pignons

La teinte des revêtements sera prise dans le nuancier communal en vigueur.

Cependant, les soubassements inférieurs à 1 mètre de haut, les volets, les encadrements de baies, les sous-faces de débords de toiture seront de préférence traités selon le ton exact d'une des teintes du nuancier, ou selon un à deux tons au-dessus (tons choisis également dans le nuancier).

3.3 - Portes et fenêtres ouvertes dans les murs

Les ouvertures dans les murs (sauf celles éclairant des pièces enterrées) seront plus hautes que larges et auront des proportions comprises entre 1,1/1 et 2/1 (fenêtres) et entre 2/1 et 2,5/1 (portes, sauf portes de granges). La proportion entre parties pleines et ouvertures sera celle rencontrée dans les bâtiments ruraux traditionnels de la commune.

3.4 - Toitures

En toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées.

Les toitures comporteront deux pans principaux se joignant par la faîtière principale. D'éventuels pans supplémentaires de toiture seront autorisés, sans disposition particulière par rapport aux deux pans principaux et à la faîtière principale.

Les deux pans principaux de toiture seront de pente égale et comprise entre 25 et 40°, cette disposition n'étant cependant pas applicable aux bâtiments collectifs publics.

La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur (notamment, par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal).

De même, pour les réfection, reconstruction après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, dont la pente de toiture ne serait pas originellement comprise entre 25 et 40°, on choisira plutôt pour ce bâtiment le respect de la tradition.

4 - ASPECT DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION NOUVEAUX

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation nouveaux respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux, à l'exception des toitures (pas de prescription pour ces dernières).

5-CLÔTURES

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par:

- une haie vive en essence de préférence à feuillage caduc,
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence de préférence à feuillage caduc.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 2,00 m (sauf en cas de nécessité d'un écran).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places sera défini en fonction de l'importance de chaque construction.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour chaque demande de permis de construire, un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et la végétation créée. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est fortement recommandé.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal et/ou minéral) notamment la marge de recul entre façade et alignement, de manière à ne pas gêner la visibilité sur la voie publique.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres, au moins en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran (essence persistante, ou essence caduque combinée à une clôture opaque).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone déjà urbanisée, ou bien dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone d'extensions anciennes et récentes à caractère pavillonnaire prédominant, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et d'activités économiques non nuisantes, de commerces, de services, d'équipements publics ou privés, ainsi qu'à leurs dépendances, à l'exclusion des constructions agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants:

~~UBc où seules sont autorisées les constructions abritant des activités de commerce et de service;~~

UBp correspondant au périmètre de protection éloigné des captages;

UBs correspondant aux sites comportant des vestiges archéologiques.

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

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 -Sont interdits:

- les constructions à usage:
 - * d'activités économiques incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
 - * d'entrepôts d'activités économiques non associés aux sièges de ces activités;
- les créations ou extensions de tous bâtiments agricoles ;
- la réutilisation, pour l'hébergement d'animaux, d'anciens bâtiments agricoles ;
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières
- les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);
- les installations et travaux divers suivants:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules qui ne sont pas destinés à l'entretien, à la location ou à la vente, ou qui sont désaffectés;
 - * les garages collectifs de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

CHAPITRE II

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone déjà urbanisée, ou bien dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone d'extensions anciennes et récentes à caractère pavillonnaire prédominant, est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation et d'activités économiques non nuisantes, de commerces, de services, d'équipements publics ou privés, ainsi qu'à leurs dépendances, à l'exclusion des constructions agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants:

UBc où seules sont autorisées les constructions abritant des activités de commerce et de service;

UBp correspondant au périmètre de protection éloigné des captages;

UBs correspondant aux sites comportant des vestiges archéologiques.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits:

- les constructions à usage:
 - * d'activités économiques incompatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
 - * d'entrepôts d'activités économiques non associés aux sièges de ces activités;
- les créations ou extensions de tous bâtiments agricoles;
- la réutilisation, pour l'hébergement d'animaux, d'anciens bâtiments agricoles;
- les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, notamment les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage, et les habitations légères de loisirs;
- les caravanes isolées;
- les constructions de stationnement de véhicules (silos à voitures);
- les installations et travaux divers suivants:
 - * les parcs de loisirs et de détente, sauf de type square de quartier;
 - * les dépôts de véhicules qui ne sont pas destinés à l'entretien, à la location ou à la vente, ou qui sont désaffectés;
 - * les garages collectifs de caravanes;
 - * les exhaussements et affouillements du sol, s'ils ne sont pas rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et/ou ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.

modif de 20/10/2012

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES d DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- la commune étant située dans une zone soumise à risque sismique, les constructions doivent être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS 92 relatives à la construction parasismique qui permet de réduire considérablement les dommages en cas de séisme); il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des modes de mise en oeuvre adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie dossier de "Porter à la Connaissance" du P.L.U.);
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

- les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas interdites à l'article UB 1 ci-dessus et sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;
- l'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage;
- les modifications ou améliorations (sans extension) des constructions abritant des élevages ne seront la source d'aucune nuisance (visuelle, sonore, olfactive,) ni pollution;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises, pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés, et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité;

- dans les "secteurs de point de vue" indiqués aux plans, aucune occupation ou utilisation du sol (y compris les plantations)
 - * ne devra pouvoir dépasser, à son faite, l'altitude du point de vue au niveau du sol diminuée d'1 m;
 - * ne devra pouvoir, d'une manière générale, constituer un obstacle (autre que strictement ponctuel) à la vue indiquée au plan, depuis le point de vue;
- de plus, toute demande d'autorisation d'occupation ou utilisation du sol devra être accompagnée (notamment dans le volet paysager d'un permis de construire) d'une photographie prise du point de vue et montrant l'impact visuel du projet;
- ~~dans le secteur UBc, seules sont autorisées les constructions abritant des activités de commerce et de service, ainsi que les logements qui leur sont liés et qui sont destinés aux personnes dont la présence sur place est indispensable au fonctionnement des activités autorisées;~~
- dans le secteur UBp, les occupations et utilisations du sol seront compatibles avec les prescriptions relatives à la protection des captages.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 -ACCÈS ET VOIRIE

1 -Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2-Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- dans les "secteurs de point de vue" indiqués aux plans, aucune occupation ou utilisation du sol (y compris les plantations)
 - * ne devra pouvoir dépasser, à son faite, l'altitude du point de vue au niveau du sol diminuée d'1 m;
 - * ne devra pouvoir, d'une manière générale, constituer un obstacle (autre que strictement ponctuel) à la vue indiquée au plan, depuis le point de vue;
- de plus, toute demande d'autorisation d'occupation ou utilisation du sol devra être accompagnée (notamment dans le volet paysager d'un permis de construire) d'une photographie prise du point de vue et montrant l'impact visuel du projet;
- dans le secteur UBc, seules sont autorisées les constructions abritant des activités de commerce et de service, ainsi que les logements qui leur sont liés et qui sont destinés aux personnes dont la présence sur place est indispensable au fonctionnement des activités autorisées;
- dans le secteur UBp, les occupations et utilisations du sol seront compatibles avec les prescriptions relatives à la protection des captages.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés et aux règlements en vigueur, notamment communaux et intercommunaux d'eau potable et d'assainissement.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable.

L'alimentation par nouveau captage (puits, source ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement s'il existe.

Les eaux résiduaires de type industriel devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur et défini comme mentionné au § 3 de l'article UB 2 ci-dessus.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe.

Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé.

Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de projet d'un réseau collectif public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3 - Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées devront l'être également.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation. Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m².

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

En l'absence d'indication graphique portée aux plans, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies;

l'alignement fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres), la construction nouvelle doit être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est à dire doit observer le même retrait ou un retrait intermédiaire entre ceux des bâtiments existants).

De plus, dans le cas d'une véranda ou d'un abri type marquise implantés devant l'entrée sur voie publique d'une habitation, le recul est ramené à 3 mètres.

Sauf dans le cas où le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres) et dans le cas d'une véranda ou d'un abri type marquise comme dit ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée, sur une profondeur de 15 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UB 13 du présent règlement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes en ordre continu ou semi-continu), la construction nouvelle doit être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est à dire doit être implantée sur une ou les deux limites latérales selon le contexte).

De plus, la construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments annexes dont la hauteur (telle que définie à l'article UB 10) n'excède pas 3 mètres.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies de pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non continues ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3 mètres de hauteur (telle que définie à l'article UB 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures et sauf impératif technique:

- 6 mètres pour les habitations de type pavillonnaire,
- 9 mètres pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire.

La hauteur (telle que définie ci-dessus) des bâtiments annexes édifiés sur limite séparative ne pourra excéder 3 mètres dans la marge d'isolement.

modifié 20/12/2012

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Cependant lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes en ordre continu ou semi-continu), la construction nouvelle doit être implantée dans la continuité des bâtiments existants (c'est à dire doit être implantée sur une ou les deux limites latérales selon le contexte).

De plus, la construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments annexes dont la hauteur (telle que définie à l'article UB 10) n'excède pas 3 mètres.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 30 mètres des forêts soumises ou non au régime forestier ;
- à moins des 10 mètres des limites extérieures des cours d'eau, même temporaires, canal y compris.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies de pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non continues ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3 mètres de hauteur (telle que définie à l'article UB 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures et sauf impératif technique :

- 6 mètres pour les habitations de type pavillonnaire,
- 9 mètres pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire.

La hauteur (telle que définie ci-dessus) des bâtiments annexes édifiés sur limite séparative ne pourra excéder 3 mètres dans la marge d'isolement.

2^{ème} modification du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2012

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

Cependant, lorsque la pente du terrain naturel, à l'intérieur du polygone d'implantation, est égale ou supérieure à 5%, la hauteur ci-dessus est portée à 1,50 mètres, mais seulement pour la façade aval et la moitié en retour des façades latérales.

Les abris de jardin et autres annexes sont interdits s'ils sont réalisés avec des matériaux de fortune.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS ANCIENS ET DE LEURS ANNEXES

La reconstruction, l'extension, la modification des bâtiments ruraux traditionnels (anciennes fermes...) et de leurs annexes seront réalisées en respectant l'architecture (notamment pour l'ouverture de grange) et l'aspect des matériaux d'origine.

A défaut de référence, on appliquera les dispositions du § 3 ci-dessous.

3 - ASPECT DES BATIMENTS D'HABITATION NOUVEAUX

3.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

Les constructions d'une architecture contemporaine réinterprétant, sans en déformer l'esprit, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, sont autorisées.

3.2 - Façades et pignons

La teinte des revêtements sera prise dans le nuancier communal en vigueur. Cependant, les soubassements inférieurs à 1 mètre de haut, les volets, les encadrements de baies, les sous-faces de débords de toiture seront de préférence traités selon le ton exact d'une des teintes du nuancier, ou selon un à deux tons au-dessus (tons choisis également dans le nuancier).

3.3 - Toitures

En toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées. Les toitures comporteront deux pans principaux se joignant par une faîtière principale unique ou par deux faîtières parallèles principales décalées dans un plan vertical. D'éventuels pans supplémentaires de toiture seront autorisés, sans disposition particulière par rapport aux deux pans principaux et à la (ou aux deux) faîtière(s) principale(s). Les deux pans principaux de toiture seront de pente égale et comprise entre 25 et 45°, cette disposition n'étant cependant pas applicable aux bâtiments collectifs publics. La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli, ou le noir.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur (notamment, par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal).

De même, pour les réfection, reconstruction après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, dont la pente de toiture ne serait pas originellement comprise entre 25 et 45°, on choisira plutôt pour ce bâtiment le respect de la tradition.

4 - ASPECT DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION NOUVEAUX

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation nouveaux respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux, à l'exception des toitures (pas de prescription pour ces dernières).

5 - ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS (AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

Les constructions autres que les bâtiments d'habitation et leurs annexes s'inspireront des dispositions du § 3 ci-dessus, mais en tout état de cause respecteront les dispositions minimales suivantes:

- les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites;
- revêtement mat ou enduit sur matériaux bruts;
- teinte des revêtements prise dans la gamme des teintes du nuancier communal en vigueur;
- en toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées;
- pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en matériau qu'en couleur.

6 - CLÔTURES

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par:

- une haie vive en essence de préférence à feuillage caduc,
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence de préférence à feuillage caduc.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 2,00 m (sauf en cas de nécessité d'un écran).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places sera défini en fonction de l'importance de chaque construction.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour chaque demande de permis de construire, un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et la végétation créée. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est fortement recommandé.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal et/ou minéral) notamment la marge de recul entre façade et alignement.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran (essence persistante, ou essence caduque combinée à une clôture opaque).

Dans les opérations de construction portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espace vert ouvert au public, une surface minimale de 10% de la superficie de terrain concernée sera consacrée à la création d'espaces verts communs, plantés et aménagés en aires de jeux dans l'opération.

SECTION 111 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation.

CHAPITRE III

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone déjà urbanisée, ou bien dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Principalement affectée aux activités économiques, cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que les équipements et habitations qui y sont liés.

Toutes les constructions doivent être assainies par un système d'assainissement autonome.

Elle comprend le secteur suivant:

UYc où les constructions à usage de commerces sont seules autorisées.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 2 ci-après sont interdites.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- la commune étant située dans une zone soumise à risque sismique, les constructions doivent être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS 92 relatives à la construction parasismique qui permet de réduire considérablement les dommages en cas de séisme); il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie - dossier de "Porter à la Connaissance" du P.L.U.).

2 -Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après:

les constructions à usage:

- d'activités économiques,
- de commerces et leurs dépendances,
- d'entrepôts commerciaux, * de bureaux ou de services,
- d'équipements collectifs,
- d'habitation ainsi que leurs dépendances;

- les lotissements ou ensembles à usage d'activités économiques;

- les créations d'installations classées;

- les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes;

- les clôtures;

- les installations et travaux divers suivants:

* les dépôts de véhicules non désaffectés destinés à l'entretien, à la location ou à la vente,

* les affouillements et exhaussements des sols, strictement liés aux constructions abritant des activités économiques, ou aux travaux d'assainissement des terrains,

* les aires de stationnement;

- la reconstruction des bâtiments sinistrés;

- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une légère extension ou la création d'une annexe;

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- l'autorisation pour création, aménagement, transformation, ou extension d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage;

- les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces ou services généraux de la zone, sous réserve que l'activité (ou à minima le permis de construire pour cette activité) soit antérieure à ladite construction ;

- les constructions d'équipements collectifs ne seront autorisées que dans la mesure où leur présence contribue au bon fonctionnement de la zone, ou s'ils sont eux-mêmes le siège d'activités économiques;

- toutes dispositions devront être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol, pour échapper aux risques hydrauliques; de plus, une autorisation devra être sollicitée auprès du service gestionnaire du cours d'eau avant toute occupation ou utilisation du sol dans les zones humides ou terrains susceptibles d'être inondés;
- dans le secteur UYc, les constructions à usage de commerces, bureaux et services, sont seules autorisées, ainsi que les logements qui leur sont liés et qui sont destinés aux personnes dont la présence sur place est indispensable au fonctionnement des activités autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité: de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les unités foncières ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation automobile poids lourds sur une voie publique ou privée ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus à la Section I.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès des garages collectifs, et d'une façon générale les accès à tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés et aux règlements en vigueur, notamment communaux et intercommunaux d'eau potable et d'assainissement..

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable.

Cependant, les captages sont autorisés lorsqu'ils sont destinés aux activités économiques nécessitant de grandes quantités d'eaux industrielles. Ces captages respecteront la réglementation en vigueur et seront soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur et défini comme mentionné au § 3 de l'article UY 2 ci-dessus.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe.

Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de projet d'un réseau collectif public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3 - Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées devront l'être également.

ARTICLE UY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation. Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m²

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

En l'absence d'indication graphique portée aux plans, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement des voies,
- alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

Cependant, les bâtiments existants dans la marge de recul pourront être modifiés et même agrandis à condition qu'après travaux, les bâtiments n'aggravent pas la situation existante (ces modifications ou extensions ne doivent pas réduire le recul initial), et à condition qu'une distance supérieure ne soit pas imposée par les services compétents si les conditions de sécurité l'exigent (en cas d'incendie notamment).

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée, sur une profondeur de 15 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée, sauf si le sinistre ou ses conséquences sont liés à (ou ont été aggravés par) l'implantation préexistante.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UY 13 du présent règlement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (marge d'isolement).

Cependant, une distance supérieure peut être imposée par les services compétents si les conditions de sécurité l'exigent (en cas d'incendie notamment).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée, sauf si le sinistre ou ses conséquences sont liés à (ou ont été aggravés par) l'implantation préexistante.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel, mesurée à l'égout des toitures et sauf impératif technique, ne peut excéder:

- 6 mètres pour les habitations non intégrées à un bâtiment d'activités,
- 10 mètres pour les autres constructions.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du nouveau bâtiment pourra atteindre celle du bâtiment préexistant, sauf si le sinistre ou ses conséquences sont liés à (ou ont été aggravés par) l'implantation préexistante.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

Cependant, lorsque la pente du terrain naturel, à l'intérieur du polygone d'implantation, est égale ou supérieure à 5%, la hauteur ci-dessus est portée à 1,50 mètres, mais seulement pour la façade aval et la moitié en retour des façades latérales.

modif du 20/12/2012

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

Cependant, une distance supérieure peut être imposée par les services compétents si les conditions de sécurité l'exigent (en cas d'incendie notamment).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée, sauf si le sinistre ou ses conséquences sont liés à (ou ont été aggravés par) l'implantation préexistante.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 30 mètres des forêts soumises ou non au régime forestier ;
- à moins de 10 mètres des limites extérieures des cours d'eau, même temporaires, canal y compris.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel, mesurée à l'égout des toitures et sauf impératif technique, ne peut excéder:

- 6 mètres pour les habitations non intégrées à un bâtiment d'activités,
- 10 mètres pour les autres constructions.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du nouveau bâtiment pourra atteindre celle du bâtiment préexistant, sauf si le sinistre ou ses conséquences sont liés à (ou ont été aggravés par) l'implantation préexistante.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

1 – INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

Cependant, lorsque la pente du terrain naturel, à l'intérieur du polygone d'implantation, est égale ou supérieure à 5%, la hauteur ci-dessus est portée à 1.50 mètre, mais seulement pour la façade aval et la moitié en retour des façades latérales.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS D'HABITATION

2.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de france, alpestre, nordique... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites. Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales. Les constructions d'une architecture contemporaine réinterprétant, sans en déformer l'esprit, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, sont autorisées.

2.2 - Façades et pignons

La teinte des revêtements sera prise dans le nuancier communal en vigueur. Cependant, les soubassements inférieurs à 1 mètre de haut, les volets, les encadrements de baies, les sous-faces de débords de toiture seront de préférence traités selon le ton exact d'une des teintes du nuancier, ou selon un à deux tons au-dessus (tons choisis également dans le nuancier).

2.3 - Toitures

En toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées. Les toitures comporteront deux pans principaux se joignant par une faîtière principale unique ou par deux faîtières parallèles principales décalées dans un plan vertical. D'éventuels pans supplémentaires de toiture seront autorisés, sans disposition particulière par rapport aux deux pans principaux et à la (ou aux deux) faîtière(s) principale(s). Les deux pans principaux de toiture seront de pente égale et comprise entre 25 et 45°, cette disposition n'étant cependant pas applicable aux bâtiments collectifs publics. La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli, ou le noir.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur (notamment, par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal).

De même, pour les réfection, reconstruction après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, dont la pente de toiture ne serait pas originellement comprise entre 25 et 45°, on choisira plutôt pour ce bâtiment le respect de la tradition.

3 - ASPECT DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux, à l'exception des toitures (pas de prescription pour ces dernières).

4 - CLÔTURES

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non d'une haie vive constituée au moins pour moitié d'essence feuillue et pour le reste d'essence persistante.

L'effet d'écran végétal devra être conforme aux dispositions de l'article UY 13.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places sera défini en fonction de l'importance de chaque construction.

Dans les cas spécifiques, notamment lorsque les activités nécessitent l'usage de poids lourds, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal et/ou minéral).

L'aménagement végétal sous forme d'espaces verts plantés représentera au moins 5% de la superficie totale des parcelles servant d'assiette aux activités ou les accompagnant.

La plantation d'écrans végétaux (essence persistante, ou essence caduque en combinaison avec une clôture opaque) est obligatoire pour dissimuler les dépôts, les hangars, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, etc...

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE III
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX
ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA
ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à caractère naturel et destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme principale d'habitat. Cette zone d'extension future n'est pas constructible pour l'instant, sauf dans les secteurs 1AUb et 1AUc; la Commune devra modifier le présent P.L.U. pour rendre le reste de la zone constructible. Elle comprend les secteurs suivants:

- 1AUb** ouvert à une urbanisation immédiate, sous conditions, par opérations individuelles;
1AUc correspondant au périmètre de protection éloigné des captages.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 ci-après sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;

- la commune étant située dans une zone soumise à risque sismique, les constructions doivent être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS 92 relatives à la construction parasismique qui permet de réduire considérablement les dommages en cas de séisme); il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie - dossier de "Porter à la Connaissance" du P.L.U.);
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement;
- les élevages à usage familial sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après:

Dans toute la zone 1AU, y compris les secteurs 1AUb et 1AUc

- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une extension ou la création d'une annexe;
- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris leurs logements de gardiennage.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés;
- les clôtures;
- les défrichements;
- les installations et travaux divers suivants:
 - * les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires par la nature ou le relief du sol, et liés à la construction autorisée, ou qui se révéleraient nécessaires pour remplir les conditions du § 3 ci-dessous;
 - la réalisation de "taupinière" (butte de terre rapportée contre un sous-sol peu ou non enterré) est cependant interdite, comme indiqué à l'article 1AU 11.

Dans le seul secteur 1AUb:

- les opérations à usage principal d'habitation, comportant ou non des équipements collectifs, des activités économiques non nuisantes telles que commerces, services, bureaux..., ainsi que leurs dépendances et des installations classées nécessaires et compatibles.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

Dans toute la zone 1AU, y compris les secteurs 1AUb et 1AUc

- les constructions abritant des élevages ne seront la source d'aucune nuisance (visuelle, sonore, olfactive, ...) ni pollution;

- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés,
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité;

Dans les seuls secteurs 1AUb et 1AUp:

- les constructions à usage d'activités économiques devront abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- l'autorisation pour extension, transformation ou aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes ne sera accordée que si elle n'entraîne aucune aggravation des risques et nuisances;
- les création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone, et à condition que des dispositions spéciales soient mises en œuvre pour rendre leurs risques et leurs nuisances compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation;
- les opérations à usage principal d'habitation autorisées au § 2 ci-dessus devront:
 - * ne pas créer de délaissé de terrain inconstructible,
 - * réserver les accès nécessaires en cas de réalisation par tranches; elles pourront:
 - * ne porter que sur une seule parcelle,
 - * ne concerner qu'un seul logement,mais ne seront autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilisation par la Commune.

Dans le seul secteur 1AUp:

- les occupations et utilisations du sol autorisées devront satisfaire aux prescriptions relatives à la protection des captages.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parcs de stationnement présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% et de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés et aux règlements en vigueur, notamment communaux et intercommunaux d'eau potable et d'assainissement.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif public de distribution d'eau potable.

L'alimentation par captage (puits, source ou forage) est interdite.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement s'il existe.

Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau collectif public.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome (individuel ou semi-collectif) conforme à la réglementation en vigueur et défini comme mentionné au § 3 de l'article 1AU 2 ci-dessus.

Les effluents épurés seront obligatoirement dirigés sur le réseau collectif public approprié s'il existe,

Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur un réseau collectif public, pour le cas où un tel réseau viendrait à être réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le futur réseau, dès lors que ce dernier serait réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménageurs feront leur affaire des techniques à mettre en œuvre pour assurer un écoulement régulier des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de projet d'un réseau collectif public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3 - Autres réseaux

Les lignes électriques et téléphoniques et les raccordements sur les parcelles seront enterrées.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation. Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale sera de 1000 m²

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

En l'absence d'indication graphique portée aux plans, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à:

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies;

l'alignement fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Entre deux voies d'inégales largeurs ou d'altitudes différentes, la hauteur est régie par la voie la plus large ou la voie la plus élevée, sur une profondeur de 15 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 1AU 13 du présent règlement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

Cependant, la construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments annexes dont la hauteur (telle que définie à l'article 1AU 10) n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3 mètres de hauteur (telle que définie à l'article 1AU 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures, sauf impératif technique:

- 6 mètres pour les habitations de type pavillonnaire,
- 9 mètres pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire.

La hauteur (telle que définie ci-dessus) des bâtiments annexes édifiés sur limite séparative ne pourra excéder 3 mètres dans la marge d'isolement.

modif du 20/12/2012

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

La partie comprise entre la façade sur rue et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article 1AU 13 du présent règlement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

Cependant, la construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments annexes dont la hauteur (telle que définie à l'article 1AU 10) n'excède pas 3 mètres dans la marge d'isolement.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 30 mètres des forêts soumises ou non au régime forestier ;
- à moins des 10 mètres des limites extérieures des cours d'eau, même temporaires, canal y compris.

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

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, de l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les dépendances ou annexes de bâtiments principaux, de moins de 3 mètres de hauteur (telle que définie à l'article 1AU 10), la distance minimale est fixée à 1 mètre.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures, sauf impératif technique :

- 6 mètres pour les habitations de type pavillonnaire,
- 9 mètres pour les constructions autres que les habitations de type pavillonnaire.

La hauteur (telle que définie ci-dessus) des bâtiments annexes édifiés sur limite séparative ne pourra excéder 3 mètres dans la marge d'isolement.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du nouveau bâtiment pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

Les abris de jardin et autres annexes sont interdits s'ils sont réalisés avec des matériaux de fortune.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS D'HABITATION

2.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

Les constructions d'une architecture contemporaine réinterprétant, sans en déformer l'esprit, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, sont autorisées.

2.2 - Façades et pignons

La teinte des revêtements sera prise dans le nuancier communal en vigueur. Cependant, les soubassements inférieurs à 1 mètre de haut, les volets, les encadrements de baies, les sous-faces de débords de toiture seront de préférence traités selon le ton exact d'une des teintes du nuancier, ou selon un à deux tons au-dessus (tons choisis également dans le nuancier).

2.3 - Toitures

En toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées.

Les toitures comporteront deux pans principaux se joignant par une faîtière principale unique ou par deux faîtières parallèles principales décalées dans un plan vertical.

D'éventuels pans supplémentaires de toiture seront autorisés, sans disposition particulière par rapport aux deux pans principaux et à la (ou aux deux) faîtière(s) principale(s). Les deux pans principaux de toiture seront de pente égale et comprise entre 25° et 45°, cette disposition n'étant cependant pas applicable aux bâtiments collectifs publics. La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli, ou le noir.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur (notamment, par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal).

De même, pour les réfection, reconstruction après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, dont la pente de toiture ne serait pas originellement comprise entre 25 et 45°, on choisira plutôt pour ce bâtiment le respect de la tradition.

3 - ASPECT DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux, à l'exception des toitures (pas de prescription pour ces dernières).

4 - ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS NOUVEAUX (AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

Les constructions autres que les bâtiments d'habitation et leurs annexes s'inspireront des dispositions du § 2 ci-dessus, mais en tout état de cause respecteront les dispositions minimales suivantes:

- les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites;
- revêtement mat ou enduit sur matériaux bruts;
- teinte des revêtements prise dans la gamme des teintes du nuancier communal en vigueur;
- en toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées;
- pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en matériau qu'en couleur.

5 - CLÔTURES

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par:

- une haie vive en essence de préférence à feuillage caduc,
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence de préférence à feuillage caduc.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m (sauf en cas de nécessité d'un écran).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places sera défini en fonction de l'importance de chaque construction.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour chaque demande de permis de construire, un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et la végétation créée. L'emploi d'essences végétales à feuillage caduc est fortement recommandé.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal et/ou minéral) notamment la marge de recul entre façade et alignement.

Les aires de stationnement doivent également être aménagées et plantées d'arbres en pourtour.

Les marges de recul des dépôts, hangars ou ateliers abritant des activités économiques doivent être plantées d'arbres formant écran (essence persistante, ou essence caduque combinée à une clôture opaque).

Dans les opérations de construction portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha, et lorsque les terrains contigus ne comportent pas d'espace vert ouvert au public, une surface minimale de 10% de la superficie de terrain concernée sera consacrée à la création d'espaces verts communs, plantés et aménagés en aires de jeux dans l'opération.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE IV
DISPOSITIONS
APPLICABLES
À LA
ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone de richesse naturelle est destinée à accueillir les activités, exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs suivants:

- Ak** où sont autorisées les constructions et installations spécifiques liées à l'élevage et la pension d'animaux domestiques, ainsi qu'au commerce relatif à ces activités;
- Am** où sont autorisées les constructions et installations spécifiques liées à l'activité maraîchère;
- Ao** où toute construction est interdite;
- Ar** où sont autorisées les constructions et installations spécifiques liées à un relais radio-téléphonique.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel:

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, et les abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment affecté à un usage agricole est interdit.

2 - Interdictions:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPECIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- la commune étant située dans une zone soumise à risque sismique, les constructions doivent être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS 92 relatives à la construction parasismique qui permet de réduire considérablement les dommages en cas de séisme); il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des modes de mise en oeuvre adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie dossier de "Porter à la Connaissance" du P.L.U.);
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation du défrichement.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des conditions fixées au 3 ci-après:

Dans toute la zone A :

- les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Dans la zone A sauf les secteurs Ao et Ar:

- les constructions d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles;
- les constructions et abris accueillant des activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles;
- les créations d'installations classées, liées et nécessaires aux activités agricoles, hormis les carrières;
- les aménagements, transformations, et extensions d'installations classées déjà existantes, liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve que ces aménagements, transformations, et extensions n'occasionnent aucun changement de destination.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés;
- les installations liées à l'agrotourisme (camping à la ferme, gîtes à la ferme, gîtes ruraux et chambres d'hôtes dans le bâti existant, fermes auberges et auberges à la ferme...);
- les installations et travaux divers suivants: * les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux activités agricoles, ou à l'agrotourisme;
- les défrichements.

modif de 20/12/2012

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPECIALES**1 - Rappels:**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- la commune étant située dans une zone soumise à risque sismique, les constructions doivent être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS 92 relatives à la construction parasismique qui permet de réduire considérablement les dommages en cas de séisme); il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie dossier de "Porter à la Connaissance" du P.L.U.);
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation du défrichement.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des conditions fixées au 3 ci-après:**Dans toute la zone A :**

- les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Dans la zone A sauf les secteurs Ao et Ar:

- les constructions d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles **si elles respectent un recul compris entre 50 et 100 m du bâtiment agricole le plus proche ;**
- les constructions et abris accueillant des activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles;
- les créations d'installations classées, liées et nécessaires aux activités agricoles, hormis les carrières;
- les aménagements, transformations, et extensions d'installations classées déjà existantes, liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve que ces aménagements, transformations, et extensions n'occasionnent aucun changement de destination.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés;
- les installations liées à l'agrotourisme (camping à la ferme, gîtes à la ferme, gîtes ruraux et chambres d'hôtes dans le bâti existant, fermes auberges et auberges à la ferme...);
- les installations et travaux divers suivants: * les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux activités agricoles, ou à l'agrotourisme;
- les défrichements.

Révision
allégée
12/09/2016

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L442-1 et R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- La commune étant située dans une zone soumise à risque sismique, les constructions doivent être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS 92 relatives à la construction parasismique qui permet de réduire considérablement les dommages en cas de séisme) ; il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie dossier de « Porter à Connaissance » du P.L.U.) ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation du défrichement.

2 – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves des conditions fixées au 3 ci-après :

Dans toute la zone A :

- Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Dans la zone A sauf les secteurs Ao et Ar :

- Les constructions d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles si elles respectent un recul compris entre 50 et 100 m du bâtiment agricole le plus proche **et dans la limite d'une seule habitation par exploitation** ;
- Les constructions et abris accueillant des activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles ;
- Les créations d'installations classées, liées et nécessaires aux activités agricoles, hormis les carrières ;
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes, liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve que ces aménagements, transformations, et extensions n'occasionnent aucun changement de destination.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ;
- Les installations liées à l'agrotourisme (camping à la ferme, gîtes à la ferme, gîtes ruraux et chambres d'hôtes dans le bâti existant, fermes auberges et auberges à la ferme...) ;
- Les installations et travaux divers suivants :* les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux activités agricoles, ou à l'agrotourisme ;
- Les défrichements.

Dans la zone A sauf le secteur Ao:

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris les logements de gardiennage et les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés;
- les clôtures.

Dans le seul secteur Ak:

- les constructions et installations spécifiques liées à l'élevage et la pension d'animaux domestiques, ainsi qu'au commerce relatif à ces activités;

Dans le seul secteur Am:

- les serres, constructions et aménagements à usage de maraîchage.

Dans le seul secteur Ao:

- néant.

Dans le seul secteur Ar:

- les constructions et installations spécifiques liées à un relais radio-téléphonique.

3 -Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- la reconstruction des bâtiments sinistrés non agricoles ne sera autorisée que dans un volume comparable, et à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre;
- la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité agricole ne peut être réalisée que si les conditions suivantes sont réunies:
 - * les constructions doivent être reconnues indispensables à l'activité agricole et justifiées par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation; les caractères "indispensable" et "justifié" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants:
 - pour toute construction:
 - a) la nature de l'activité agricole du demandeur,
 - b) la qualité de l'exploitant, telle que définie ci-dessous:
avoir une activité agricole à titre principal en tant qu'exploitant,
 - dans le cas de constructions à usage d'habitation:
 - a) la nécessité de résider à proximité immédiate des bâtiments professionnels,
 - b) un seul logement par exploitant,
 - c) le respect d'une distance comprise entre 50 et 100 m du bâtiment agricole le plus proche

Dans la zone A sauf le secteur Ao:

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris les logements de gardiennage et les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés;
- les clôtures.

Dans le seul secteur Ak:

- les constructions et installations spécifiques liées à l'élevage et la pension d'animaux domestiques, ainsi qu'au commerce relatif à ces activités;

Dans le seul secteur Am:

- les serres, constructions et aménagements à usage de maraîchage.

Dans le seul secteur Ao:

- néant.

Dans le seul secteur Ar:

- les constructions et installations spécifiques liées à un relais radio-téléphonique.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- la reconstruction des bâtiments sinistrés non agricoles ne sera autorisée que dans un volume comparable, et à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre;
- la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité agricole ne peut être réalisée que si les conditions suivantes sont réunies:
 - * les constructions doivent être reconnues indispensables à l'activité agricole et justifiées par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation; les caractères "indispensable" et "justifié" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants:
 - pour toute construction:
 - a) la nature de l'activité agricole du demandeur,
 - b) la qualité de l'exploitant, telle que définie ci-dessous:
 - avoir une activité agricole à titre principal en tant qu'exploitant,
 - dans le cas de constructions à usage d'habitation:
 - a) la nécessité de résider à proximité immédiate des bâtiments professionnels,
 - b) un seul logement par exploitant;

modif du 10/12/2012

- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés,
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité;de plus, une autorisation devra être sollicitée auprès du service gestionnaire du cours d'eau avant toute occupation ou utilisation du sol dans les zones humides ou terrains susceptibles d'être inondés en bordure du ruisseau des Sept Pêcheurs;
- les installations classées/autorisées au § 2 ci-dessus seront assorties de prescriptions spéciales rendant possible le voisinage de ces installations et de l'habitat existant dans la zone ou des zones contiguës (ou de l'habitat nécessaire aux activités autorisées);
- les bâtiments et activités agricoles doivent respecter une distance de la limite des zones existantes ou futures d'habitation (UA, UB, 1AU) conforme à la réglementation en vigueur;
- pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, toutes dispositions devront être prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site;
- dans les "secteurs de point de vue" indiqués aux plans, aucune occupation ou utilisation du sol (y compris les plantations)
 - * ne devra pouvoir dépasser, à son faite, l'altitude du point de vue au niveau du sol diminuée d'1 m;
 - * ne devra pouvoir, d'une manière générale, constituer un obstacle (autre que strictement ponctuel) à la vue sur le Canal de l'Est et la vallée de Martin Fontaine jusqu'au lac de Bouzey depuis le point de vue;de plus, toute demande d'autorisation d'occupation ou utilisation du sol devra être accompagnée (notamment dans le volet paysager d'un permis de construire) d'une photographie prise du point de vue et montrant l'impact visuel du projet;
- les affouillements et exhaussements du sol ne seront autorisés que s'ils sont rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et sont liés à des travaux de construction autorisés au § 2 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

modif du 20/12/2012

- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés,
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité
 de plus, une autorisation devra être sollicitée auprès du service gestionnaire du cours d'eau avant toute occupation ou utilisation du sol dans les zones humides ou terrains susceptibles d'être inondés en bordure du ruisseau des Sept Pêcheurs;
- les installations classées autorisées au § 2 ci-dessus seront assorties de prescriptions spéciales rendant possible le voisinage de ces installations et de l'habitat existant dans la zone ou des zones contiguës (ou de l'habitat nécessaire aux activités autorisées);
- les bâtiments et activités agricoles doivent respecter une distance de la limite des zones existantes ou futures d'habitation (UA, UB, 1AU) conforme à la réglementation en vigueur;
- les nouveaux sites d'exploitation agricole, soit ceux implantés après le 10.12.07 (date d'approbation du SCoT), devront respecter un recul de 200 mètres vis-à-vis des limites des zones urbaines ou à urbaniser (UA, UB, 1AU), conformément aux préconisations du SCoT ;
- pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, toutes dispositions devront être prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site;
- dans les "secteurs de point de vue" indiqués aux plans, aucune occupation ou utilisation du sol (y compris les plantations)
 - * ne devra pouvoir dépasser, à son faite, l'altitude du point de vue au niveau du sol diminuée d'1 m;
 - * ne devra pouvoir, d'une manière générale, constituer un obstacle (autre que strictement ponctuel) à la vue sur le Canal de l'Est et la vallée de Martin Fontaine jusqu'au lac de Bouzey depuis le point de vue;
 de plus, toute demande d'autorisation d'occupation ou utilisation du sol devra être accompagnée (notamment dans le volet paysager d'un permis de construire) d'une photographie prise du point de vue et montrant l'impact visuel du projet;
- les affouillements et exhaussements du sol ne seront autorisés que s'ils sont rendus nécessaires par la nature ou le relief de ce sol, et sont liés à des travaux de construction autorisés au § 2 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 • ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être en nombre minimal, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés et au règlement communal d'assainissement.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public de distribution d'eau potable, s'il existe avec des caractéristiques suffisantes, et ce en respectant ces caractéristiques.

A défaut de réseau collectif public, l'alimentation en eau potable pourra se faire par puits particuliers, captage ou forage, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des effluents à épurer doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif public. Notamment, les purins et lisiers ne seront rejetés ni dans les canalisations d'eaux usées, ni dans les canalisations d'eaux pluviales.

A défaut de réseau collectif public d'assainissement, un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et à l'étude mentionnée au § 3 de l'article A 2 ci-dessus, est admis.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions seront séparées des eaux usées (sauf en cas de filière d'assainissement l'interdisant).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de projet d'un réseau collecteur public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3 - Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées devront l'être également.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction projetée génère des effluents à épurer et que le raccordement au réseau collectif public d'assainissement n'est pas possible, l'autorisation de construire sera refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques, physiques, ou géométriques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Dans toute la zone A, y compris tous ses secteurs:

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Dans toute la zone A, à l'exception des secteurs Ak et Ar:

les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à:

- 20 mètres de l'alignement des RD 39 et 460, pour toutes les constructions;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies, pour les habitations;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies, pour les autres constructions.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cependant, les transformations, modifications ou extensions de bâtiments existants visées au § 2 de l'article A 2 ci-avant, pourront ne pas être assujetties aux marges de reculement ci-dessus, mais devront alors respecter une marge de reculement (plus réduite) au moins égale à celle du bâtiment existant.

Dans le secteur Ak:

les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- 5 mètres de l'alignement des voies.

Dans le secteur Ar:

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

Le long des limites des zones existantes ou futures d'habitation (UA, UB, 1AU) et de leurs secteurs, cette distance respectera la réglementation en vigueur.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction non liée à l'activité forestière ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des bois et forêts **relevant du régime forestier**, sauf en cas de reconstruction après sinistre

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 10 mètres des limites extérieures des cours d'eau, même temporaires, (canal inclus) ;
- à moins de 100 mètres de la RD 460

L'implantation de nouveaux sites d'exploitation agricole (installés après le 10/12/07) devra respecter un recul minimum de 200 mètres vis-à-vis des zones U et AU.

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

La distance entre deux constructions non continues ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cependant, une distance supérieure peut être imposée par les services compétents si les conditions de sécurité l'exigent (en cas d'incendie notamment).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au doit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures :

- 10 mètres pour les bâtiments d'activité agricole ou les constructions abritant des activités économiques, sauf impératif techniques,
- 6 mètres pour les autres constructions.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

2^{ème} modification du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2012

Dans le secteur Ak:

les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à:
- 5 mètres de l'alignement des voies.

Dans le secteur Ar:

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

Le long des limites des zones existantes ou futures d'habitation (UA, UB, 1AU) et de leurs secteurs, cette distance respectera la réglementation en vigueur.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction non liée à l'activité forestière ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des bois et forêts relevant du régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non continues ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cependant, une distance supérieure peut être imposée par les services compétents si les conditions de sécurité l'exigent (en cas d'incendie notamment).

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures:

- 10 mètres pour les bâtiments d'activité agricole ou les constructions abritant des activités économiques, sauf impératifs techniques,
- 6 mètres pour les autres constructions.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

Cependant, lorsque la pente du terrain naturel à l'intérieur du polygone d'implantation, est égale ou supérieure à 5%, la hauteur ci-dessus est portée à 1,50 mètres, mais seulement pour la façade aval et la moitié en retour des façades latérales.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES**2.1 - Types architecturaux**

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

Les constructions d'une architecture contemporaine réinterprétant, sans en déformer l'esprit, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, sont autorisées.

2.2 - Façades et pignons

La teinte des revêtements sera prise dans le nuancier communal en vigueur.

Cependant, les soubassements inférieurs à 1 mètre de haut, les volets, les encadrements de baies, les sous-faces de débords de toiture seront de préférence traités selon le ton exact d'une des teintes du nuancier, ou selon un à deux tons au-dessus (tons choisis également dans le nuancier).

2.3 - Toitures

En toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées.

Les toitures comporteront deux pans principaux se joignant par une faîtière principale unique ou par deux faîtières parallèles principales décalées dans un plan vertical.

Déventuels pans supplémentaires de toiture seront autorisés, sans disposition particulière par rapport aux deux pans principaux et à la (ou aux deux) faîtière(s) principale(s). Les deux pans principaux de toiture seront de pente égale et comprise entre 25 et 45°, cette disposition n'étant cependant pas applicable aux bâtiments collectifs publics. La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli, ou le noir.

*une modification du PLU
approuvée le 10 décembre 2007*

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone, il faut respecter les règles de l'article 11 de la zone UB.

1 – INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau fini du plancher construit.

Cependant, lorsque la pente du terrain naturel, à l'intérieur du polygone d'implantation, est égale ou supérieure à 5%, la hauteur ci-dessus est portée à 1.50 mètres, mais seulement pour la façade aval et la moitié en retour des façades latérales.

2 – ASPECT DES BATIMENTS D'EXPLOITATION ET DE LEURS ANNEXES

2.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

Les constructions d'une architecture contemporaine réinterprétant, sans en déformer l'esprit, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, sont autorisées.

2.2 – Façades et pignons

La teinte des revêtements sera prise dans le nuancier communal en vigueur.

Cependant, les soubassements inférieurs à 1 mètre de haut, les volets, les encadrements de baies, les sous-faces de débords de toiture seront de préférence traités selon le ton exact d'une des teintes du nuancier, ou selon un à deux tons au-dessus (tons choisis également dans le nuancier).

*Révision
allégée
12/09/2016*

ARTICLE A11 – 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone, il faut respecter les règles de l'article 11 de la zone UB.

1 – INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau fini du plancher construit.

Cependant, lorsque la pente du terrain naturel, à l'intérieur du polygone d'implantation, est égale ou supérieure à 5%, la hauteur ci-dessus est portée à 1.50 mètres, mais seulement pour la façade aval et la moitié en retour des façades latérales.

2 – ASPECT DES BATIMENTS D'EXPLOITATION ET DE LEURS ANNEXES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux unités de méthanisation, en raison des particularités techniques auxquelles ces installations sont soumises.

2.1 – Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

Les constructions d'une architecture contemporaine réinterprétant, sans en déformer l'esprit, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, sont autorisées.

2.2 – Façades et pignons

La teinte des revêtements sera prise dans le nuancier communal en vigueur.

Cependant, les soubassements inférieurs à 1 mètre de haut, les volets, les encadrements de baies, les sous-faces de débords de toiture seront de préférence traités selon le ton exact d'une des teintes du nuancier, ou selon un à deux tons au-dessus (tons choisis également dans le nuancier).

*1^{ère} modification du P.U.
approuvée le 10 décembre 2007*

2.3 - Toitures

Sont exclues les toitures terrasses ou arrondies.

Les ouvertures en toiture seront autorisées que si elles sont disposées dans le plan du toit.

La couleur des toitures sera le rouge, le rouge vieilli, ou le noir.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal.

De même, pour les réfections, reconstructions après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, on choisira plutôt le respect de la tradition.

3 - ASPECT DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux, à l'exception des toitures (pas de prescription pour ces dernières).

4 - CLÔTURES

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non d'une haie vive constituée au moins pour moitié d'essence feuillue et pour le reste d'essence persistante.

L'effet d'écran végétal devra être conforme aux dispositions de l'article A 13.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0.50 m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur (notamment, par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal).

De même, pour les réfection, reconstruction après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, dont la pente de toiture ne serait pas originellement comprise entre 25 et 45°, on choisira plutôt pour ce bâtiment le respect de la tradition.

3 - ASPECT DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux, à l'exception des toitures (pas de prescription pour ces dernières).

4 - CLÔTURES

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non d'une haie vive constituée au moins pour moitié d'essence feuillue et pour le reste d'essence persistante.

L'effet d'écran végétal devra être conforme aux dispositions de l'article A 13.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,50 m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

modif le 10/12/2007

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour chaque demande d'autorisation de construire un ouvrage nouveau (ou simple déclaration), un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et ce qui va être réalisé.

Dans les "secteurs de point de vue" figurant sur les documents graphiques (plan de zonage), le sommet des plantations

- ne devra jamais pouvoir dépasser l'altitude du sol naturel au point de vue diminuée d'un mètre,
- ne devra jamais pouvoir, d'une manière générale, constituer un obstacle (autre que strictement ponctuel) à la vue sur le Canal de l'Est ou sur le vallon de Martin Fontaine et vers le lac de Bouzey depuis le point de vue.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES
À LA
ZONE NATURELLE

CHAPITRE I

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comprend les secteurs suivants, ainsi que leurs éventuelles combinaisons:

- Nf** correspondant aux anciens ouvrages militaires;
- Ng** où sont autorisés les étangs de pêche;
- Nh** correspondant à l'implantation du système d'épuration des eaux usées du réseau d'assainissement communal;
- Ni** correspondant aux terrains inondables ou humides;
- Nl** correspondant à l'emprise du Canal de l'Est et de ses dépendances;
- Np** correspondant au périmètre de protection éloigné des captages;
- Ns** correspondant aux sites comportant des vestiges archéologiques;
- Nt** où sont autorisées les constructions, aménagements et installations de tourisme, de sports et de loisirs.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel:

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, et les abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les exhaussements du sol et remblais sont interdits dans le secteur Ni.

2 - Interdictions:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1 - Rappels:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- la commune étant située dans une zone soumise à risque sismique, les constructions doivent être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS 92 relatives à la construction parasismique qui permet de réduire considérablement les dommages en cas de séisme); il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés à ce contexte sismique (une plaquette sur ce sujet est disponible en mairie - dossier de "Porter à la Connaissance" du P.L.U.);
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après:

Dans la zone N, y compris tous les secteurs

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et équipements d'intérêt collectif, y compris les logements de gardiennage et les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés;

Dans la zone N, sauf dans les secteurs Nf, Ng, Nh, Ni, Nl et Np

- les constructions d'habitation directement liées et nécessaires aux activités forestières;
- les constructions et abris accueillant des activités directement liées et nécessaires aux activités forestières;
- les installations classées, liées et nécessaires aux activités forestières, hormis les carrières;
- les aménagements, transformations, et extensions d'installations classées déjà existantes;
- les abris d'animaux non liés aux activités agricoles présentant un côté ouvert en permanence par construction, et de surface au sol maximale de 50 m², avec un retrait minimum de 50 m des voies publiques.

- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature, même s'il en résulte une légère extension (sans création d'un logement supplémentaire), ou la construction, à proximité d'un bâtiment principal, d'un petit bâtiment annexe isolé, dans la limite de 40 m²;
- la reconstruction des bâtiments sinistrés;
- les aménagements et équipements légers liés à la découverte, à la mise en valeur, à la protection et à la gestion de la forêt;
- le changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment existant n'est admis que pour l'extension de parties habitables, sans création d'un logement supplémentaire;
- les fermes auberges, en cas de changement de destination d'un bâtiment existant;
- les installations et travaux divers suivants:
 - * les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux activités forestières, ou aux aménagements et équipements légers autorisés pour la découverte de la forêt;
- les défrichements;
- les clôtures.

Dans le secteur Nf:

- les constructions, installations et aménagements liés à l'entretien, la restauration et la mise en valeur des ouvrages militaires;
- les changements de destination, dans le Fort de Girancourt exclusivement;
- les installations et travaux divers suivants:
 - * les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux activités d'entretien, de restauration et de mise en valeur des ouvrages militaires.

Dans le secteur Ng:

- les abris de pêche d'une superficie inférieure à 20 m², à raison d'un abri par unité foncière;
- les installations et travaux divers suivants:
 - * les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires à la réalisation des étangs de pêche, ainsi qu'aux activités de loisirs qui leur sont liés.

Dans le secteur Nh:

- les constructions, équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement du système d'assainissement.

Dans le secteur Ni:

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics assurant la gestion du ruisseau des Sept Pêcheurs, ainsi que ceux assurant la gestion, l'exploitation et l'entretien du Canal de l'Est.

Dans le secteur Nl:

- les constructions, installations, aménagements, installations et travaux divers liés à l'exploitation et à l'entretien du Canal de l'Est, ainsi qu'à la navigation touristique ou marchande.

Dans le secteur Np:

- les équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement du réseau d'eau potable.

Dans le secteur Nt:

- les constructions, installations, aménagements, installations et travaux divers liés aux activités touristiques, à la pratique des sports et loisirs.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité forestière ne peut être réalisée que si ces bâtiments sont reconnus indispensables à l'activité forestière et justifiés par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation; les caractères "indispensable" et "justifié" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants:
 - a) la nature de l'activité forestière du demandeur,
 - b) la qualité de l'exploitant, telle que définie ci-dessous:
 - > avoir une activité forestière à titre principal en tant qu'exploitant;
- les extensions de constructions existantes ne sont autorisées que si ces constructions sont desservies en eau potable en quantité suffisante, en assainissement (qui peut être autonome) et en électricité;
- les installations classées autorisées au § 2 ci-dessus seront assorties de prescriptions spéciales rendant possible le voisinage de ces installations et de l'habitat existant dans la zone ou des zones contiguës;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés,
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité;
 de plus, une autorisation devra être sollicitée auprès du service gestionnaire du cours d'eau avant toute occupation ou utilisation du sol dans les zones humides ou terrains susceptibles d'être inondés en bordure du ruisseau des Sept Pêcheurs;

modif du 20/12/2012

Dans le secteur Ni:

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics assurant la gestion du ruisseau des Sept Pêcheurs, ainsi que ceux assurant la gestion, l'exploitation et l'entretien du Canal de l'Est.

Dans le secteur Nl:

- les constructions, installations, aménagements, installations et travaux divers liés à l'exploitation et à l'entretien du Canal de l'Est, ainsi qu'à la navigation touristique ou marchande.

Dans le secteur Np:

- les équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement du réseau d'eau potable.

Dans le secteur Nt:

- les constructions, installations, aménagements, installations et travaux divers liés aux activités touristiques, à la pratique des sports et loisirs.
- le stationnement de camping-cars et caravanes isolés.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité forestière ne peut être réalisée que si ces bâtiments sont reconnus indispensables à l'activité forestière et justifiés par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation; les caractères "indispensable" et "justifié" seront appréciés après consultation des services compétents par rapport aux critères suivants:
 - a) la nature de l'activité forestière du demandeur,
 - b) la qualité de l'exploitant, telle que définie ci-dessous:
 - } avoir une activité forestière à titre principal en tant qu'exploitant;
- les extensions de constructions existantes ne sont autorisées que si ces constructions sont desservies en eau potable en quantité suffisante, en assainissement (qui peut être autonome) et en électricité;
- les installations classées autorisées au § 2 ci-dessus seront assorties de prescriptions spéciales rendant possible le voisinage de ces installations et de l'habitat existant dans la zone ou des zones contiguës;
- toutes dispositions doivent être prises, lors de la conception et de la réalisation des occupations et utilisations du sol admises,
 - * pour échapper aux risques liés aux terrains humides et/ou susceptibles d'être inondés,
 - * et pour ne porter aucune atteinte aux éventuelles sources particulières situées à proximité ;

de plus, une autorisation devra être sollicitée auprès du service gestionnaire du cours d'eau avant toute occupation ou utilisation du sol dans les zones humides ou terrains susceptibles d'être inondés en bordure du ruisseau des Sept Pêcheurs;

5 - CLÔTURES

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par:

- une haie vive en essence de préférence à feuillage caduc,
- ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essence de préférence à feuillage caduc.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,20 m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour chaque demande d'autorisation de construire un ouvrage nouveau (ou simple déclaration), un plan doit être fourni précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et ce qui va être réalisé.

Dans les "secteurs de point de vue" figurant sur les documents graphiques (plan de zonage), le sommet des plantations ne devra jamais pouvoir dépasser l'altitude du sol naturel au point de vue diminuée de 1 mètre.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

PRÉFECTURE DES VOSGES
D.R.C.L.E.

27 JUL. 2006

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2.3 - Portes et fenêtres ouvertes dans les murs

Les ouvertures dans les murs (sauf celles éclairant des pièces enterrées) seront plus hautes que larges et auront des proportions comprises entre 1,1/1 et 2/1 (fenêtres) et entre 2/1 et 2,5/1 (portes, sauf portes de granges). La proportion entre parties pleines et ouvertures sera celle rencontrée dans les bâtiments ruraux traditionnels de la commune.

2.4 - Toitures

En toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées. Les toitures comporteront deux pans principaux se joignant par une faîtière principale unique ou par deux faîtières parallèles principales décalées dans un plan vertical. D'éventuels pans supplémentaires de toiture seront autorisés, sans disposition particulière par rapport aux deux pans principaux et à la (ou aux deux) faîtière(s) principale(s). Les deux pans principaux de toiture seront de pente égale et comprise entre 25 et 45°, cette disposition n'étant cependant pas applicable aux bâtiments collectifs publics. La couleur des toitures sera le rouge ou le rouge vieilli.

Pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en ce qui concerne le matériau qu'en ce qui concerne la couleur (notamment, par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, la toiture des extensions sera traitée de la même façon que celle du bâtiment principal).

De même, pour les réfection, reconstruction après sinistre ou transformation d'un bâtiment traditionnel existant, dont la pente de toiture ne serait pas originellement comprise entre 25 et 45°, on choisira plutôt pour ce bâtiment le respect de la tradition.

3 - ASPECT DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation respecteront les mêmes dispositions que les bâtiments principaux, à l'exception des toitures (pas de prescription pour ces dernières).

4 - ASPECT DES AUTRES BÂTIMENTS

(AUTRES QUE LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

Les constructions autres que les bâtiments d'habitation et leurs annexes s'inspireront des dispositions du § 2 ci-dessus, mais en tout état de cause respecteront les dispositions minimales suivantes:

- les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites;
- revêtement mat ou enduit sur matériaux bruts;
- teinte des revêtements prise dans la gamme des teintes du nuancier communal en vigueur;
- en toiture, seules les ouvertures disposées dans le plan du toit sont autorisées;
- pour chaque construction, l'aspect homogène de la toiture sera respecté, tant en matériau qu'en couleur.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Dans ces conditions, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le site qui les accueille, et pour cela présenter une unité dans les matériaux apparents et un aspect général respectant l'environnement (notamment les rythmes du paysage rural ou montagnard).

1 - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

2 - ASPECT DES BÂTIMENTS D'HABITATION ET DE LEURS ANNEXES

2.1 - Types architecturaux

Les constructions d'une architecture étrangère à la région (normand, alsacien, provençal, île de France, alpestre, nordique... ou plus généralement qui ne reprendrait pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale) sont interdites.

Notamment, les constructions à ossature et/ou à parement bois reprendront les caractéristiques des constructions traditionnelles locales.

2.2 - Façades et pignons

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus. Les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits s'ils ne sont pas recouverts d'un revêtement mat, durable. La teinte des revêtements sera prise dans le nuancier communal en vigueur.

Cependant, les soubassements inférieurs à 1 mètre de haut, les volets, les encadrements de baies, les sous-faces de débords de toiture seront de préférence traités selon le ton exact d'une des teintes du nuancier, ou selon un à deux tons au-dessus (tons choisis également dans le nuancier).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à : - 20 mètres de l'alignement des RD 39, 39E et 460, pour toutes les constructions; - 5 mètres de l'alignement des autres voies, pour les habitations; - 10 mètres de l'alignement des autres voies, pour les autres constructions, alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du pétitionnaire.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

Le long des limites des zones existantes ou futures d'habitation (UA, UB, 1AU) et de leurs secteurs, cette distance respectera la réglementation en vigueur.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction non liée à l'activité forestière ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites des bois et forêts relevant du régime forestier, sauf en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non continues ne pourra être inférieure à 3 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures:

- 10 mètres pour les bâtiments d'activité liés à l'exploitation forestière,
- 6 mètres pour les autres constructions.

modif du 20/12/2012

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'alignement des RD 39, 39E et 460, pour toutes les constructions;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies, pour les habitations;
- 10 mètres de l'alignement des autres voies, pour les autres constructions, alignement qui fera l'objet d'une demande spécifique de la part du *pétitionnaire*.

En tout état de cause, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance, comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (marge d'isolement).

Le long des limites des zones existantes ou futures d'habitation (UA, UB, 1AU) et de leurs secteurs, cette distance respectera la réglementation en vigueur.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

Aucune construction non liée à l'activité forestière ne peut être édifée à moins de 30 mètres des limites des bois et forêts ~~relevant du régime forestier~~, sauf en cas de reconstruction après sinistre.

Aucune construction ne peut être édifée :

- à moins de 10 mètres des limites extérieures des cours d'eau, même temporaires, (canal inclus) ;
- à moins de 100 mètres de la RD 460

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

La distance entre deux constructions non continues ne pourra être inférieure à 3 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre, une implantation identique à celle du bâtiment préexistant sera autorisée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder, à l'égout des toitures :

- 10 mètres pour les bâtiments d'activité liés à l'exploitation forestière,
- 6 mètres pour les autres constructions.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public de distribution d'eau potable, s'il existe avec des caractéristiques suffisantes, et ce en respectant ces caractéristiques.

A défaut de réseau collectif public, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage (source, puits particulier, ou forage), dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2A - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des effluents à épurer doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau collectif public. Notamment, les purins et lisiers ne seront rejetés ni dans les canalisations d'eaux usées, ni dans les canalisations d'eaux pluviales.

A défaut de réseau collectif public d'assainissement, un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et à l'étude mentionnée au § 3 de l'article N 2 ci-dessus, est admis.

2B - Eaux pluviales

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

En cas d'existence ou de projet d'un réseau collecteur public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3 - Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées devront l'être également.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction projetée génère des effluents à épurer et que le raccordement au réseau collectif public d'assainissement n'est pas possible, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques, physiques, ou géométriques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

- pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt public, toutes dispositions devront être prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site;
- dans le secteur Np, les occupations et utilisations du sol admises resteront conformes à la réglementation liée aux périmètres de protection des captages concernés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être en nombre minimal, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. D'une manière générale, l'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser les dimensions et l'implantation des accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les voies ouvertes à la circulation motorisée doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, et d'exploitation des différents réseaux.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduelles industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.