

DEPARTEMENT DU TERRITOIRE DE BELFORT

Commune de Chèvremont

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

ARRET DE PROJET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 10/11/14

Le Maire :

JP YCOUTARLIER



Pièce 5

Verdi Ingénierie Bourgogne Franche-Comté
13 Avenue Aristide Briand
39100 DOLE
Tél. : 03.84.79.02.57
dole@verdi-ingenierie.fr



SOMMAIRE

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	25
CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	30
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	34
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	35
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	41
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	44
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	51
ANNEXE 1 – GUIDE DES COULEURS	57

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151.1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHEVREMONT.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'article R 111-1 du Code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015,
- Les servitudes d'utilité existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire de Belfort
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Belfort, le Schéma régional de Cohérence écologique (SRCE) et le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme).

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines sont repérées par un indice commençant par la lettre U.

Elles couvrent le territoire déjà urbanisé, mais aussi la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **La zone UA** : Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.

Le secteur UA_i correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation. Les prescriptions réglementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse.

- **La zone UB** : Elle correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Le secteur UB_i correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation. Les prescriptions réglementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse.

- **La zone UE** : Elle correspond au secteur d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles).
- **La zone UL** : Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif (scolaires, de santé, administratifs...), de sports et de loisirs.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **La zone 2AU** : Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

3 - Les zones agricoles sont repérées par un indice commençant par la lettre A. La zone agricole est la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur Ai au secteur agricole présentant un risque d'inondation, dont les prescriptions réglementaires à prendre en compte sont celles du règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse.

4 - Les zones naturelles et forestières sont repérées par un indice commençant par la lettre N. Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage. Le secteur Ni correspond au secteur naturel présentant un risque d'inondation, dont les prescriptions réglementaires à prendre en compte sont celles du règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse. Le secteur NL est un secteur à vocation de sports et de loisirs. Le secteur Nm correspond aux terrains militaires et au fort, et le secteur Nx au dépôt d'hydrocarbures. Le secteur Nh correspond au secteur qui relève la présence d'une zone humide.

ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

1. Les terrains classés

Les terrains classés par le plan comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

2. Structure du règlement

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ARTICLE V – LES RISQUES

1. Le risque sismique

La commune de Chèvremont se situe en zone de risque sismique modéré de niveau 3. Des mesures préventives, notamment des règles de constructions, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4, et 5, respectivement définies aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'Environnement. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV (visés dans l'article R.563-3) pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

2. Le risque retrait-gonflement des argiles

Compte-tenu des formations géologiques présentes, le territoire communal peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est qualifié de nul à moyen sur l'ensemble du territoire, en fonction des secteurs. Les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones doivent être incitées à :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

3. Risque inondation

La commune est concernée par le PPRI du Bassin de la Bourbeuse, approuvé par arrêté préfectoral n°1870 le 13 septembre 2002.

4. Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

Les zones concernées par le passage des canalisations et les secteurs correspondant à leurs effets irréversibles, donnent lieu aux prescriptions suivantes :

- la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, d'immeubles de grande hauteur ainsi que d'installation nucléaire de base est à proscrire dans la zone des premiers effets létaux.
- la construction ou l'extension de tout établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes est à proscrire dans la zone des effets létaux significatifs.

5. Vestiges archéologiques

« S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique ».

Au titre des informations utiles et en application de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du Patrimoine et notamment son livre V
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- Loi modificative n°2002-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive - loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Le nouveau dispositif prévoit qu'il appartient au Préfet de région d'édicter des prescriptions ayant pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Conformément à l'article 1er du décret n° 2002-89, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- à la création de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- aux opérations de lotissements,
- aux travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421.9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme,
- aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones géographiques déterminées par arrêté du Préfet de région et ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Enfin, en application du titre III de la loi du 27 septembre 1941, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale: 7, rue Charles Nodier – 25043 BESANCON Cedex – 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité: Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

ARTICLE VI – BATIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RECIPROCITE

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage et de stockage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation, la profession agricole a obtenu en juillet 1999 la reconnaissance légale du principe de réciprocité des règles de recul dans le cadre de la loi d'orientation agricole.

Ce principe introduit à l'article L.111-3 du Code Rural, impose aux habitants et immeubles occupés par des tiers, de respecter les même distances d'éloignement de 50 mètres minimum autour des bâtiments abritant des animaux dont les exploitations agricoles sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

TITRE II- DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.

Le secteur UAi correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation. Les prescriptions réglementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- les constructions et installations à usage industriel
- les constructions et installations à usage agricole à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées à l'article UA 2
- la création d'entrepôts et de hangars non liés à une activité existante sur le territoire de la commune
- la création de terrains de camping ou de caravanes et de garages en bandes (plus de trois garages accolés en ligne)
- la création de dépôts de toute nature à caractère permanent sauf ceux liés à l'activité agricole dans les limites fixées par le règlement sanitaire départemental
- les affouillements ou exhaussements de sol, sauf ceux autorisés à l'article UA 2, ainsi que la création de ballastières et d'étangs
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- le stationnement des caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs

Dans les secteurs concernés par les canalisations de transport de matières dangereuses :

- sont interdites la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, d'immeubles de grande hauteur ainsi que d'installation nucléaire de base, dans la zone des premiers effets létaux.
- la construction ou l'extension de tout établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, dans la zone des effets létaux significatifs.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone
- Les constructions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante ou qu'elles concourent à la mise en conformité réglementaire d'une exploitation agricole existante
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration liées à des activités commerciales ou artisanales, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et à tout dispositif d'équipement de la zone
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone
- Les annexes, c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation (exemple : garage, abri de jardin...), de moins de 40 m² limitées à deux par unité foncière.

En UAi, les dispositions du règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse s'appliquent.

**ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU
PUBLIC**

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement, en conformité avec le zonage d'assainissement et en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales et de toitures

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c) Assainissement collectif ou non collectif

La mise en œuvre du type d'assainissement doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Réseaux secs

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées en retrait, avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Cette distance est portée à 5 mètres pour les garages.

Les vérandas pourront s'édifier jusqu'à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Une distance inférieure pourra être admise en cas d'extension inférieure à 20 m² ou de restauration de constructions existantes avant la date d'application du présent PLU, ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Les petits bâtiments n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait jusqu'à 1,50 mètre de ces limites, à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance de 8 mètres minimum est exigée entre deux constructions non mitoyennes à usage d'habitation.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1+C.

Pour les annexes, c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder R+C.

Pour les bâtiments agricoles existants, la hauteur maximale est de 10 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 en vigueur avant le 31 décembre 2015).

Les annexes, c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation, doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- *Implantation et volumétrie*

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les remblais sont limités à une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs techniques.

- *Façades, matériaux, couleurs*

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Les couleurs des façades seront choisis dans les nuanciers des couleurs joints en annexe.

- *Toitures*

Les toitures terrasse et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures translucides pour les pergolas et les vérandas sont autorisées.

La pose de capteurs solaires est autorisée.

Les pentes des toitures des bâtiments seront comprises entre 35 et 45°.

Les toitures des bâtiments et annexes > à 20m² seront recouvertes de tuiles dans les tons rouges, bruns, gris ou noirs. Les toitures des annexes accolées ou intégrées à l'habitation principale seront traitées à l'identique de celle-ci.

Les annexes isolées de l'habitation principale seront en matériaux unique ou enduites et tuilées.

En pignon, les débords de toiture seront limités à 0.50 m.

En façade, les débords importants sont autorisés.

- Clôtures

La hauteur n'excédera pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel en cas de séparation d'une propriété privée avec la voie publique. Cette hauteur est portée à 2 m pour les séparations entre propriétés (hors séparation avec la voie publique).

Elles seront constituées de parties ajourées surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m.

Dispositions particulières pour les petits équipements

Les conteneurs à ordures ne pourront pas être déposés devant les propriétés, en bordure de voies, sauf s'ils sont dissimulés dans un abri édifié à cet effet.

Dispositions particulières pour les opérations de rénovation, de restauration, d'adjonctions ou de modifications d'un bâtiment ancien

- Toiture

Les orientations des faitages seront conservées. Les pentes des toitures une fois modifiées ne pourront être inférieures à 40°.

Les seules interventions se borneront à la réfection ou au remplacement des éléments défectueux, par des matériaux s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.

Dans le cas de combles aménageables, le jour sera pris préférentiellement en pignons, le complément étant assuré par des châssis inclinés de toiture, des lucarnes, des houteaux. Sont autorisés les pignons en pénétration de toiture d'une taille limitée et à l'alignement par rapport à la façade.

- Surfaces verticales, aspect des matériaux et détails d'architecture

Le traitement des surfaces verticales préservera dans la mesure du possible les matériaux d'origine.

Sont autorisées les modifications ou substitutions qui se rapprocheront le plus de la couleur et de la texture desdits matériaux.

- Les percements

Les ouvertures et leurs caractéristiques (voûtes de grange, linteaux cintrés, etc) seront conservées, sauf en cas d'impératifs techniques.

Les ouvertures créées respecteront les axes horizontaux et verticaux des ouvertures existantes.

Les fenêtres devront être munies de volets en bois peints se rabattant vers l'extérieur.

La mise en place de volets roulants est autorisée sous réserve du maintien du type de volets existants.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, engazonnés ou traités en cour, et seront entretenus.

Le défrichage des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. Elle présente une structure assez lâche où domine la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Le secteur UB_i correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation. Les prescriptions règlementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- les constructions et installations à usage agricole et industriel
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées à l'article UB 2
- la création d'entrepôts et de hangars non liés à une activité existante sur le territoire de la commune
- la création de terrains de camping ou de caravanes et de garages en bandes (plus de trois garages accolés en ligne)
- la création de dépôts de toute nature à caractère permanent
- les affouillements ou exhaussements de sol, sauf ceux autorisés à l'article UB 2, ainsi que la création de ballastières et d'étangs
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- le stationnement des caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs
- la démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les canalisations de transport de matières dangereuses :

- sont interdites la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, d'immeubles de grande hauteur ainsi que d'installation nucléaire de base, dans la zone des premiers effets létaux.
- la construction ou l'extension de tout établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, dans la zone des effets létaux significatifs.

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration liées à des activités commerciales ou artisanales, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et à tout dispositif d'équipement de la zone
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone
- Les annexes c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation (exemple : garage, abri de jardin...) de moins de 40 m² limitées à deux par unité foncière.

En UB_i, les dispositions du règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse s'appliquent.

**ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU
PUBLIC**

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement, en conformité avec le zonage d'assainissement et en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales et de toitures

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c) Assainissement collectif ou non collectif

La mise en œuvre du type d'assainissement doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Réseaux secs

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées en retrait, avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Cette distance est portée à 5 mètres pour les garages.

Les vérandas pourront s'édifier jusqu'à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Une distance inférieure pourra être admise en cas d'extension inférieure à 20 m² ou de restauration de constructions existantes avant la date d'application du présent PLU, ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Pour tout type de construction en limite séparative, les percements devront être translucides.

Les petits bâtiments n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait jusqu'à 1,50 mètre de ces limites, à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

Les piscines devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance de 8 mètres minimum est exigée entre deux constructions non mitoyennes à usage d'habitation.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1+C.

Pour les annexes, c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder R+C.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 en vigueur avant le 31 décembre 2015).

Les annexes, c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation, doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- *Implantation et volumétrie*

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les remblais sont limités à une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs techniques

- *Façades, matériaux, couleurs*

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Les couleurs des façades seront choisis dans les nuanciers des couleurs joints en annexe.

- *Toitures*

Les toitures terrasse et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures translucides pour les pergolas et les vérandas sont autorisées.

La pose de capteurs solaires est autorisée.

Les pentes des toitures des bâtiments seront comprises entre 35 et 45°.

Les toitures des bâtiments et annexes > à 20m² seront recouvertes de tuiles dans les tons rouges, bruns, gris ou noirs. Les toitures des annexes accolées ou intégrées à l'habitation principale seront traitées à l'identique de celle-ci.

Les annexes isolées de l'habitation principale seront en matériaux unique ou enduites et tuilées.

En pignon, les débords de toiture seront limités à 0.50 m.
En façade, les débords importants sont autorisés.

▪ Clôtures

La hauteur n'excédera pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel en cas de séparation d'une propriété privée avec la voie publique. Cette hauteur est portée à 2 m pour les séparations entre propriétés (hors séparation avec la voie publique).

Elles seront constituées de parties ajourées surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m.

Dispositions particulières pour les petits équipements

Les stations de relevage des eaux, cabines de transformateur, abris-bus, etc, seront intégrés dans la mesure du possible à des bâtiments existants ou à créer et faire l'objet d'une recherche pour les intégrer à l'environnement.

Les conteneurs à ordures ne pourront pas être déposés devant les propriétés, en bordure de voies, sauf s'ils sont dissimulés dans un abri édifié à cet effet.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, engazonnés ou traités en cour, et seront entretenus.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond au secteur d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles).

ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- les constructions et installations à usage agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles autorisés à l'article UE 2
- les terrains de camping et les caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les ballastières
- les affouillements ou exhaussements de sol, sauf ceux autorisés à l'article UE 2
- le stationnement des caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs
- les dépôts de toute nature, sauf ceux autorisés à l'article UE 2

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'activité, à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
- les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement de la zone
- les dépôts non nuisants, non polluants, à condition qu'ils soient indispensables aux activités de la zone et masqués par un écran végétal
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU
PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement, en conformité avec le zonage d'assainissement et en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

Les eaux résiduaires liées aux activités seront traitées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées sans traitement préalable, dans les fossés ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite. Pour le rejet des eaux liées aux activités industrielles, l'autorisation de branchement est conditionnée par la mise en œuvre d'un prétraitement approprié et l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau public des eaux usées. Les rejets dans le milieu naturel et le canal usinier sont autorisés après un prétraitement adapté.

b) Eaux pluviales et de toitures

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c) Assainissement collectif ou non collectif

La mise en œuvre du type d'assainissement doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Réseaux secs

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

Une distance horizontale de 5 mètres minimum doit être respectée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l'entretien et le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations est fixée à 6 mètres, du sol naturel au faîtage de la construction.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que antennes, cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires. Cette hauteur peut également être dépassée dans ou partie d'une construction si son affectation dans le processus de production de l'entreprise le nécessite (machine de grande hauteur...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015).

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volume et implantation

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Façades, matériaux, couleurs

Les couleurs des façades seront choisis dans les nuanciers des couleurs joints en annexe.

Est interdit : l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Clôtures

La hauteur n'excédera pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel en cas de séparation d'une propriété avec la voie publique. Cette hauteur est portée à 2 m pour les séparations entre propriétés (hors séparation avec la voie publique).

Elles seront constituées de parties ajourées surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre d'emplacements de stationnement sera défini au stade du permis de construire selon le type d'activité et l'ouverture au public.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus afin de ne pas altérer l'aspect et la propreté de la zone.

Les aires de stationnement seront plantées d'au moins un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif (scolaires, de santé, administratifs...), de sports et de loisirs.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les constructions non prévues à l'article UL 2

Dans les secteurs concernés par les canalisations de transport de matières dangereuses :

- sont interdites la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, d'immeubles de grande hauteur ainsi que d'installation nucléaire de base, dans la zone des premiers effets létaux.
- la construction ou l'extension de tout établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, dans la zone des effets létaux significatifs.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations destinées au service public et d'intérêt collectif dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement, en conformité avec le zonage d'assainissement et en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales et de toitures

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c) Assainissement collectif ou non collectif

La mise en œuvre du type d'assainissement doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Réseaux secs

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--

Sans objet.

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

Les constructions doivent s’implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L’autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 en vigueur avant le 31 décembre 2015).

Volume et implantation

Les volumes et implantations des constructions doivent s’adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Façades, matériaux, couleurs

Les couleurs des façades seront choisies dans les nuanciers des couleurs joints en annexe.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Clôtures

La hauteur n'excédera pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel en cas de séparation d'une propriété privée avec la voie publique. Cette hauteur est portée à 2 m pour les séparations entre propriétés privées.

Elles seront constituées de parties ajourées surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre d'emplacements de stationnement sera défini au stade du permis de construire selon le type de construction et l'ouverture au public.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III- DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1 AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui ont été adoptées dans le cadre du PLU.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- les constructions et installations à usage industriel et agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration
- la création d'entrepôts et de hangars non liés à une activité existante sur le territoire de la commune
- la création de terrains de camping ou de caravanes et de garages en bandes (plus de trois garages accolés en ligne)
- la création de dépôts de toute nature à caractère permanent
- les affouillements ou exhaussements de sol, sauf ceux autorisés à l'article 1AU 2, ainsi que la création de ballastières et d'étangs
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- le stationnement des caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci :

- doit garantir que les équipements d'infrastructure seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- doit présenter un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone.
- doit s'assurer que les constructions n'entraînent pas des nuisances ou présentent des risques pour le voisinage conformément aux réglementations en vigueur dans ces domaines.

Sont admis :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.
- Les annexes, c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation (exemple : garages, abris de jardin...) de moins de 40 m² limitées à deux par unité foncière.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Si un terrain est riverain d'un ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères...

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

Dans le cas où un bouclage de la voirie (liaison des voies nouvelles avec les voies déjà existantes situées à proximité) n'est pas possible techniquement, la création d'une voie en impasse avec une aire de retournement est autorisée.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement, en conformité avec le zonage d'assainissement et en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales et de toitures

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c) Assainissement collectif ou non collectif

La mise en œuvre du type d'assainissement doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Réseaux secs

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées en retrait, avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Cette distance est portée à 5 mètres pour les garages.

Les vérandas pourront s'édifier jusqu'à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Pour tout type de construction en limite séparative, les percements devront être translucides.

Les petits bâtiments n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait jusqu'à 1,50 mètre de ces limites, à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

Les piscines devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives, distances mesurée à partir des limites du bassin (margelles non comprises).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance de 8 mètres minimum est exigée entre deux constructions non mitoyennes à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder R+1+C.

Pour les annexes, c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder R+C.

Selon la zone à urbaniser considérée, une hauteur différente est admise pour des raisons liées à la topographie, comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions générales

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 en vigueur avant le 31 décembre 2015).

Les annexes, c'est-à-dire les constructions indépendantes de l'habitation, doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.

- *Implantation et volumétrie*

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les remblais sont limités à une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs techniques.

- *Façades, matériaux, couleurs*

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Les couleurs des façades seront choisis dans les nuanciers des couleurs joints en annexe.

- *Toitures*

Les toitures terrasse et les toitures végétalisées sont autorisées, à condition qu'un dispositif de stockage ou de récupération des eaux pluviales soit mis en œuvre sur ces toitures.

Les toitures translucides pour les pergolas et les vérandas sont autorisées.

La pose de capteurs solaires est autorisée.

Les pentes des toitures des bâtiments seront comprises entre 35 et 45°.

Les toitures des bâtiments et annexes > à 20m² seront recouvertes de tuiles dans les tons rouges, bruns, gris ou noirs. Les toitures des annexes accolées ou intégrées à l'habitation principale seront traitées à l'identique de celle-ci.

Les annexes isolées de l'habitation principale seront en matériaux unique ou enduites et tuilées.

En pignon, les débords de toiture seront limités à 0.50 m.

En façade, les débords importants sont autorisés.

- *Clôtures*

La hauteur n'excédera pas 1,50 mètre par rapport au terrain naturel en cas de séparation d'une propriété avec la voie publique. Cette hauteur est portée à 2 m pour les séparations entre propriétés privées (hors séparation avec la voie publique).

Elles seront constituées de parties ajourées surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m.

Dispositions particulières pour les petits équipements

Les stations de relevage des eaux, cabines de transformateur, abris-bus, etc, seront intégrés dans la mesure du possible à des bâtiments existants ou à créer et faire l'objet d'une recherche pour les intégrer à l'environnement.

Les conteneurs à ordures ne pourront pas être déposés devant les propriétés, en bordure de voies, sauf s'ils sont dissimulés dans un abri édifié à cet effet.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :
2 places par logement

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, engazonnés ou traités en cour, et seront entretenus.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'équipement de la fibre optique est à prévoir lors de l'aménagement de la zone.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

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

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées en retrait, avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Cette distance est portée à 5 mètres pour les garages.

Les vérandas pourront s'édifier jusqu'à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises).

Toutefois, un recul différent est admis dans le cadre de projets faisant l'objet d'un plan de masse résultant d'une composition architecturale et urbaine de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Pour tout type de construction en limite séparative, les percements devront être translucides.

Les petits bâtiments n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait jusqu'à 1,50 mètre de ces limites, à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempte de dépôt de toute nature.

Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Ah correspond au secteur d'habitat isolé.

Le secteur Ai correspond au secteur agricole présentant un risque d'inondation.

Les prescriptions réglementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article A 2,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article A 2,
- les constructions à usage d'activités non liées à l'activité agricole
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements ou exhaussements de sol, sauf ceux autorisés à l'article A 2, ainsi que la création de ballastières
- le stationnement des caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs
- la démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
- le défrichement des espaces boisés classés reportés sur les plans de zonage, conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les canalisations de transport de matières dangereuses :

- sont interdites la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, d'immeubles de grande hauteur ainsi que d'installation nucléaire de base, dans la zone des premiers effets létaux.
- la construction ou l'extension de tout établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, dans la zone des effets létaux significatifs.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à condition qu'elles s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser,
- l'extension de bâtiments agricoles existants implantés à moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole (surveillance permanente et rapprochée) qui devront être implantées à une distance

maximale de 50 mètres du siège de l'exploitation, sauf contraintes techniques particulières (topographie...)

- les constructions liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe...) dans la mesure où ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et notamment pour le tourisme vert.
- les dépôts de toute nature s'ils sont nécessaires à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- les constructions et ouvrages liés aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public, s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.

Dans le secteur Ah :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface initiale de la construction
- les annexes des habitations existantes à condition que la surface n'excède pas 20 m²
- La création de piscine

Dans le secteur Ai :

- Les dispositions du règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse s'appliquent.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de nouveaux accès sur les routes départementales, une autorisation sera à demander au service gestionnaire de la voirie.

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

Alimentation en eau potable

Les constructions affectées à des opérations requérant une alimentation en eau seront desservies :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable

- soit par captage, forage de puits particuliers, dans les limites de la réglementation sanitaire en vigueur

Eaux usées et pluviales

Le traitement des eaux usées et pluviales doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Assainissement collectif ou non collectif

La mise en œuvre du type d'assainissement doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Réseaux secs

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité, non visées par le titre VIII (prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles) du règlement sanitaire départemental, s'implanteront :

- à 10 mètres minimum des routes départementales
- à 4 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Toutefois un recul inférieur peut être autorisé pour les extensions des bâtiments existants en accord avec le gestionnaire de la voie.

Les constructions visées par le titre VIII du règlement sanitaire départementale s'y conformeront.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ah :

- les vérandas pourront s'édifier jusqu'à 2 mètres à l'alignement de la voie,
- les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises)

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions situées en lisière de forêts doivent respecter une marge de recul de 30 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ah :

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les petits bâtiments n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait jusqu'à 1,50 mètre de ces limites, à condition que cette marge de recul soit plantée d'une haie ou reste libre d'accès et exempt de dépôt de toute nature.

Les piscines devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives, distance mesurée à partir de la limite du bassin (margelles non comprises).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--

Dans le secteur Ah :

- l'emprise au sol des aménagements et extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 30 % de la surface initiale de la construction
- l'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder 20 m²

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder R+1+C.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Les autres constructions (réservoirs, silos...) ne sont pas soumises à cette disposition.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ah :

- la hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante
- la hauteur des annexes ne doit pas dépasser R+C

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 en vigueur avant le 31 décembre 2015).

a) Pour les constructions à usage d'habitation admises, les prescriptions sont identiques à l'article UA 11.

b) Pour les constructions à usage agricole :

Volume et implantation

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Pour ménager les horizons du paysage de Chèvremont, toutes les constructions seront implantées dans la partie la plus basse possible du terrain choisi, sauf contraintes particulières.

Façades, matériaux, couleurs

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant, notamment au niveau des couleurs qui doivent être assimilées à celles du paysage végétal.

Sont interdits : l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus.

Les couleurs des façades seront choisis dans les nuanciers des couleurs joints en annexe.

Les dépôts autorisés doivent être aménagés de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique ; ils doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage.

Le secteur Ni correspond au secteur naturel présentant un risque d'inondation. Les prescriptions règlementaires à prendre en compte pour ce secteur sont inscrites dans le règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse.

Le secteur NL est un secteur à vocation de sports et de loisirs.

Le secteur Nm correspond aux terrains militaires et au fort.

Le secteur Nx correspond à un dépôt d'hydrocarbures.

Le secteur Nh correspond au secteur qui révèle la présence d'une zone humide.

ARTICLE N 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.

Dans les secteurs concernés par les canalisations de transport de matières dangereuses :

- sont interdites la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3, d'immeubles de grande hauteur ainsi que d'installation nucléaire de base, dans la zone des premiers effets létaux.
- la construction ou l'extension de tout établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, dans la zone des effets létaux significatifs.

Dans le secteur Nh :

- tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide et notamment les constructions, remblaiements, exhaussements, affouillements, dépôts divers, créations de plans d'eau et l'imperméabilisation.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et occupations du sol suivantes :

- les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement et l'activité agricole,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les exhaussements et affouillements liés aux activités autorisées dans la zone.
- les équipements visant à informer et sensibiliser le public à la richesse écologique du site

Dans le secteur Ni :

- Les dispositions du règlement du PPRI du Bassin de la Bourbeuse s'appliquent.

Dans le secteur NL :

- toute construction ou installation liée à des activités de sports et de loisirs

Dans le secteur Nm :

- les travaux nécessaires à l'entretien du fort
- les équipements et les constructions liées à des travaux d'infrastructure (château d'eau, pompe de relèvement, transformateur)
- un quai militaire d'embarquement ferroviaire
- les constructions liées à l'exploitation du quai militaire
- les équipements nécessaires au fonctionnement du domaine public ferroviaire
- l'entretien des bâtiments existants
- l'édification de constructions légères strictement nécessaires à l'activité militaire du secteur.

Dans le secteur Nx :

- toute construction ou installation liée à l'exploitation du dépôt d'hydrocarbures

Dans le secteur Nh :

- les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

Alimentation en eau potable

Les constructions affectées à des opérations requérant une alimentation en eau seront desservies :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable
- soit par captage, forage de puits particuliers, dans les limites de la réglementation sanitaire en vigueur

Eaux usées et pluviales

Le traitement des eaux usées et pluviales doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Assainissement collectif ou non collectif

La mise en œuvre du type d'assainissement doit être en conformité avec le zonage d'assainissement et la législation en vigueur.

Réseaux secs

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction, en respectant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nm :

- les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 en vigueur avant le 31 décembre 2015).

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus,
- les façades et toitures de couleurs vives qui doivent être en harmonie avec l'environnement existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

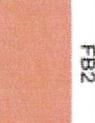
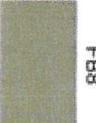
ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

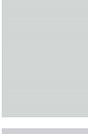
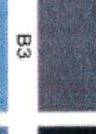
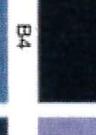
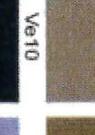
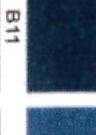
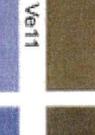
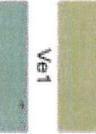
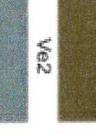
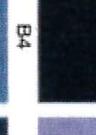
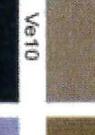
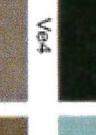
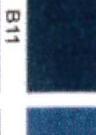
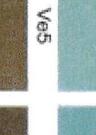
ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1 – GUIDE DES COULEURS

FERRONNERIE ET BOIS					DIVERS	MODENATURES	SOUBASSEMENTS
VIOLETS	BLEUS	VERTS	ROSES	JAUNES			
 FB22	 FB16	 FB10	 FB4	 FB1	 Zinguerie	 MD1	 S1
 FB23	 FB17	 FB11	 FB5	 FB2	 Dauphins	 MD2	 S2
 FB24	 FB18	 FB12	 FB6	 FB3	 face toiture	 MD3	 S3
	 FB19	 FB13	 FB7	 FB8		 MD4	 S4
	 FB20	 FB14	 FB9				 S5
	 FB21	 FB15					

LES MURS

LES GRIS	LES VIOLETS	LES BLEUS	LES VERTS	LES ROSES	LES JAUNES
 G1	 V17	 B7	 Ve7	 R7	 J1
 G2	 V18	 B8	 Ve8	 R8	 J2
 G3	 V19	 B9	 Ve9	 R9	 J3
 G4	 V10	 B10	 Ve10	 R10	 J4
 G5	 V11	 B11	 Ve11	 R11	 J5
 G6	 V12	 B12	 Ve12	 R12	 J6
	 V1	 B1	 Ve1	 R1	 J7
	 V2	 B2	 Ve2	 R2	 J8
	 V3	 B3	 Ve3	 R3	 J9
	 V4	 B4	 Ve4	 R4	 J10
	 V5	 B5	 Ve5	 R5	 J11
	 V6	 B6	 Ve6	 R6	 J12

GUIDE DE LA COULEUR DANS LE TERRITOIRE DE BELFORT

LES TOITURES	1	2	3	4	5	6	7
	8	9	10	11	12	13	14
LES FAÇADES	15	16	17	18	19	20	21
	22	23	24	25	26	27	28
	29	30	31	32	33	34	35
	36	37	38	39	40	41	42
	43	44	45	46	47	48	49
	50	51	52	53	54	55	56
LES SOUBASSEMENTS	57	58	59	60	61	62	63
	64	65	66	67	68	69	70
LES PONCTUELLES	71	72	73	74	75	76	77
	78	79	80	81	82	83	84

Ce que l'on appelle "couleurs PONCTUELLES" sont celles que vous utiliserez pour peindre les petites surfaces, par exemple, les volets, les portes, les portails, les clôtures, les revers de toitures...